

Tribunale di Napoli Nord

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott.ssa Benedetta MAGLIULO

*

Fallimento n. 24/2022

“ [REDACTED] ”

Curatore Fallimentare: dott. Giorgio SANSONE

*

Valutazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare

*

Relazione di stima

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2022

Relazione di stima [v. 26.05.2025]

1/110

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott.ssa Benedetta MAGLIULO

*

Fallimento n. 24/2022

“██████████”

Curatore Fallimentare: dott. Giorgio SANSONE

*

Relazione di stima

Valutazione degli immobili acquisiti alla massa fallimentare

*

1. Introduzione e indice

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dal dott. Giorgio SANSONE, curatore fallimentare della procedura concorsuale in epigrafe, l’incarico - ratificato dall’Ill.mo G.D. con provvedimento del 04.07.2023 - di procedere alla stima dei beni di proprietà della società fallita collocati nel centro commerciale denominato “██████████” sito nel Comune di ██████████ (NA) alla via Strada Statale 7 bis.

Ai fini dell’espletamento del mandato conferitogli, il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

- ❖ acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal curatore fallimentare;
- ❖ acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate;
- ❖ accessi materiali presso i beni oggetto di valutazione finalizzati all’esecuzione dei rilievi planimetrici e fotografici nonché all’accertamento dell’attuale stato di manutenzione e di possesso;

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2022

Relazione di stima [v. 26.05.2025]

2/110

- ❖ accertamento della provenienza dei beni sulla scorta della relazione redatta dal notaio incaricato;
- ❖ esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze agli uffici competenti del Comune di Sant'Antimo;
- ❖ accertamento delle formalità gravanti sui beni sulla scorta della relazione redatta dal notaio incarico;
- ❖ indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;
- ❖ determinazione del più probabile valore di mercato dei beni.

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Introduzione e indice	2
2. Individuazione dei beni.....	6
2.1. Beni nella titolarità della fallita	6
2.2. Identificativi catastali.....	7
2.3. Confini.....	15
2.4. Cronologia catastale	19
2.5. Verifica della corrispondenza catastale.....	21
2.6. Parti comuni e servitù.....	25
2.7. Accessi	32
3. Descrizione dei beni.....	39
3.1. Inquadramento territoriale	39
3.2. Formazione dei lotti.....	41
3.3. Criterio per la determinazione della superficie commerciale.....	42
3.4. Descrizione degli immobili.....	44
3.4.1. Subalterno 48 (unità in corso di costruzione destinata ad albergo)	45
3.4.2. Subalterno 53 (unità adibita a palestra).....	52
3.4.3. Subalterno 54 (lastrico solare)	55

3.4.4. Subalterno 55 (lastrico solare)	57
3.4.5. Subalterno 56 (deposito).....	59
3.4.6. Subalterno 57 (deposito).....	62
3.4.7. Subalterno 58 (deposito).....	65
3.4.8. Subalterno 59 (deposito).....	68
3.4.10. Subalterno 60 (unità commerciale adibita ad autorimessa).....	71
3.4.11. Subalterno 162 (unità commerciale adibita ad autorimessa).....	74
3.5. Consistenza commerciale	77
4. Titolarità	78
5. Normativa urbanistica	81
6. Regolarità edilizia	82
6.1. Storia urbanistica del complesso immobiliare	82
6.2. Accertamento della conformità urbanistica dei beni.....	86
7. Stato di possesso	92
8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	94
8.1. Vincoli	94
8.2. Formalità pregiudizievoli	95
9. Determinazione del più probabile valore di mercato	97
9.1. Criterio di stima adottato	97
9.2. Fonti informative	99
9.3. Stima	102
9.4. Correzioni e adeguamenti	107
9.5. Valore venale del compendio.....	108
ELENCO ALLEGATI.....	109
A. Documentazione catastale	109
B. Rilievi planimetrici	109
C. Rilievi fotografici.....	109
D. Documentazione urbanistica.....	109
E. Provenienza	109

F. Stato di occupazione 110
G. Ispezione ipotecaria..... 110
H. Altri documenti..... 110

2. Individuazione dei beni

2.1. Beni nella titolarità della fallita

Dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giuseppe RONZA, aggiornata al 17 ottobre 2024 (cfr. allegato E-1), si evince che la società fallita "**[REDACTED]**", C.F. **[REDACTED]**, risulta titolare dei diritti di **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari, tutte ubicate all'interno del complesso immobiliare sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) avente accesso sia dalla Strada Statale 7 Bis (via Appia) Km 20+145, che dalla I traversa Corso Europa, riportate nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 1573:

- subalterno 48, piano T-1-2-3-4-5, categoria F/3;
- subalterno 53, piano 6, categoria D/6;
- subalterno 54, piano 6, categoria F/5;
- subalterno 55, piano 7, categoria F/5;
- subalterno 56, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 57, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 58, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 59, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 60, piano S1, categoria D/8.
- subalterno 162, piano S2, categoria D/8.

(immobile per esigenze di un'attività commerciale), rendita 32.062,00 €, indirizzo STRADA STATALE 7 BIS n. SNC, piano S2, intestata alla "██████████ ██████████" con sede in ██████████ (NA)", Codice Fiscale ██████████, proprietà per 1/1.

Di seguito, per una più immediata individuazione dei beni nell'ambito del più ampio edificio cui gli stessi afferiscono (composto di molteplici unità immobiliari attualmente nella titolarità di diversi soggetti), si riporta l'elaborato planimetrico¹ per ciascuno dei piani del fabbricato (che si articola in dieci livelli di cui due interrati e otto fuori terra, catastalmente individuati come S2, S1, T, 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7).

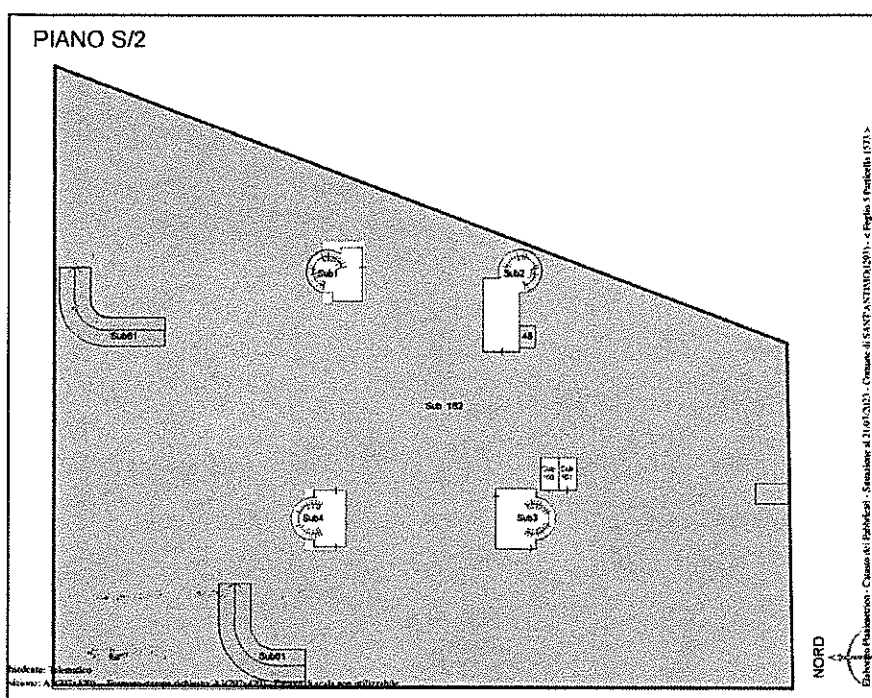


Figura 1. Elaborato planimetrico piano S2. Individuazione sub 48 (porzione) e sub 162 ex 61.

¹ L'elaborato planimetrico è il disegno in scala del fabbricato che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala, etc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni. L'elaborato permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni. Nel caso di specie si è fatto riferimento all'elaborato planimetrico depositato agli atti del catasto in data 03.06.2015 contestualmente alla più recente variazione catastale (almeno per quanto concerne i subalterni appresi all'odierno fallimento) mediante cui è stato originato il subalterno 162 dall'originario subalterno 61.

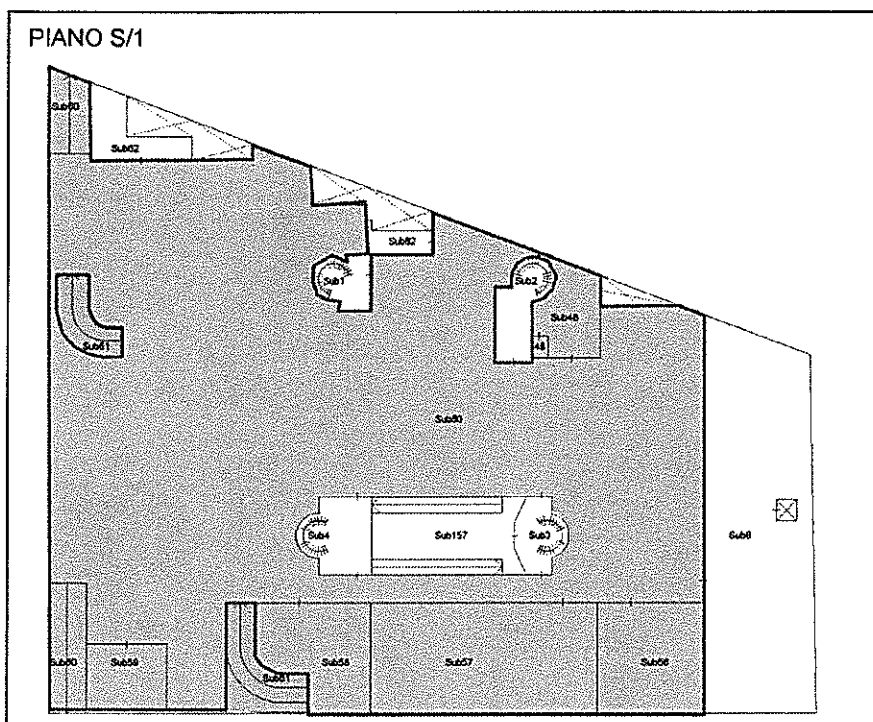


Figura 2. Elaborato planimetrico piano S1. Individuazione sub 48 (porzione), 56, 57, 58, 59 e 60 e 61 (ora 162).

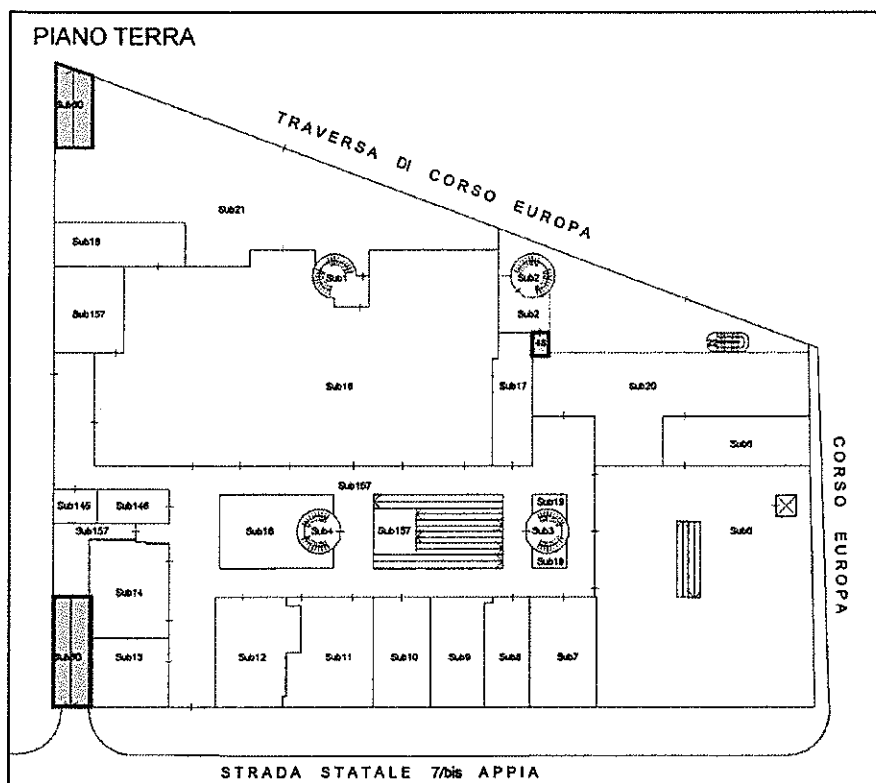


Figura 3. Elaborato planimetrico piano T. Individuazione dei subalterni 48 (porzione) e 60 (rampe).

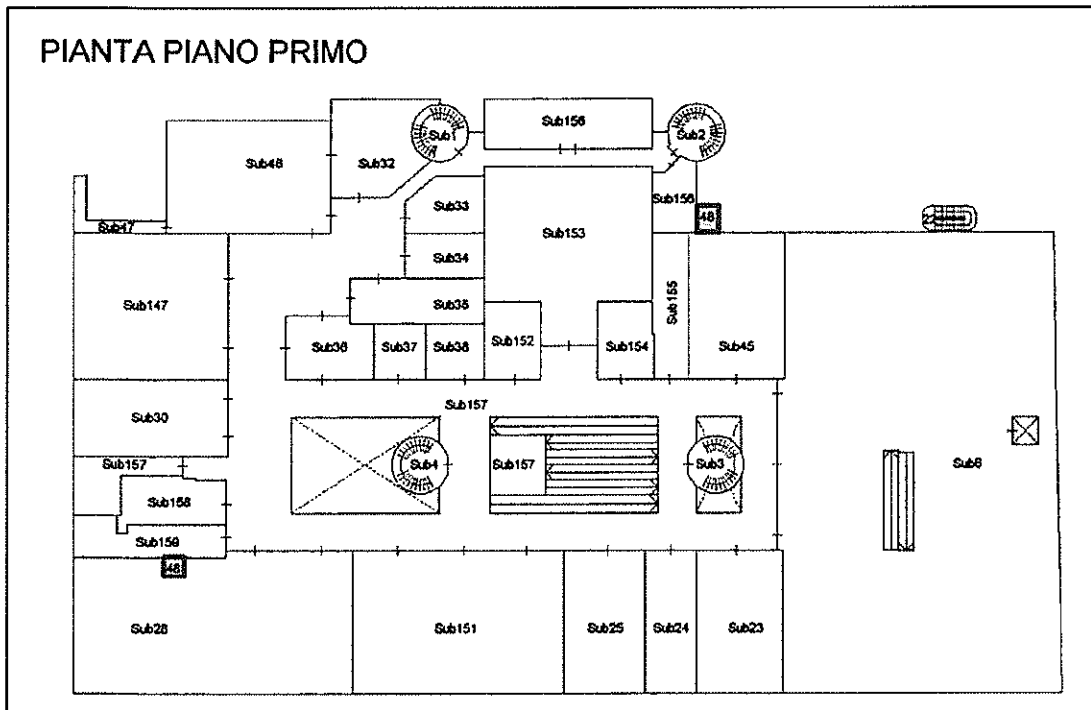


Figura 4. Elaborato planimetrico piano 1. Individuazione sub 48 (porzione).

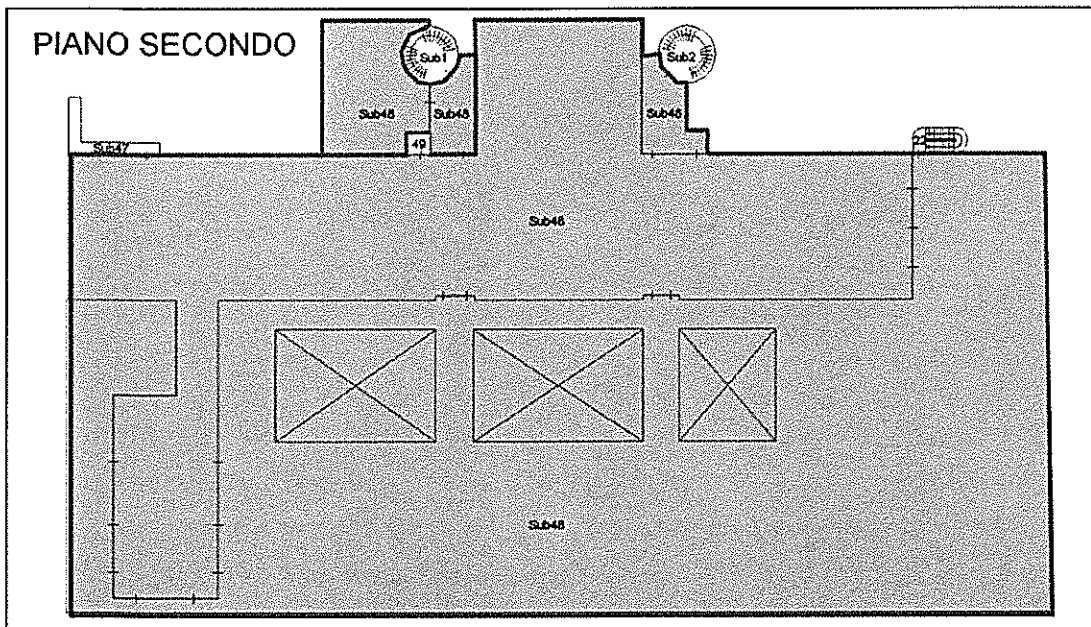


Figura 5. Elaborato planimetrico piano 2. Individuazione sub 48 (porzione).

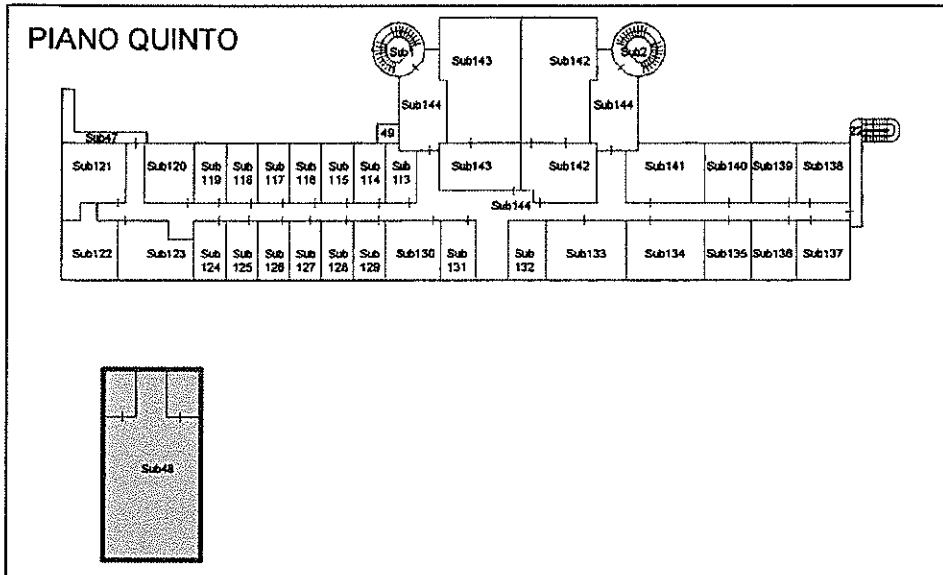


Figura 8. Elaborato planimetrico piano 5. Individuazione sub 48 (porzione).

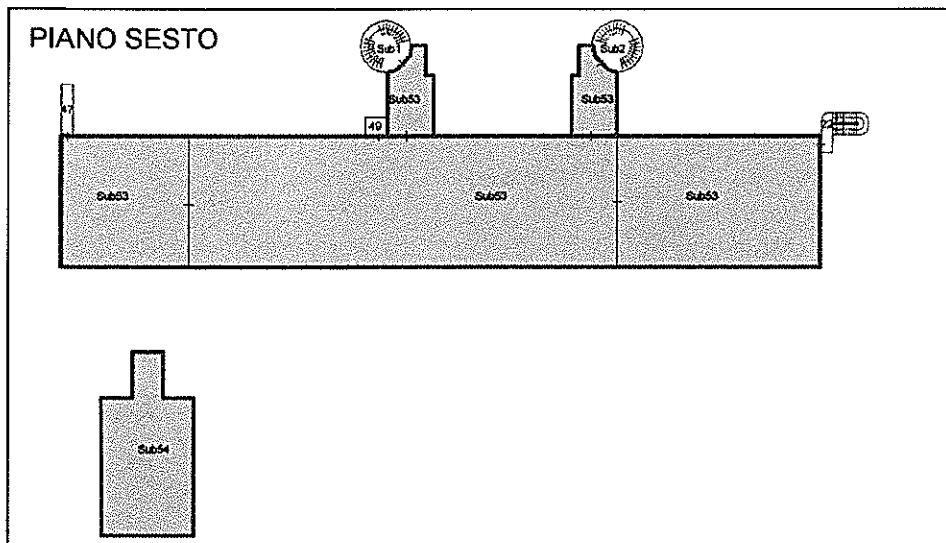


Figura 9. Elaborato planimetrico piano 6. Individuazione sub 53 e 54.

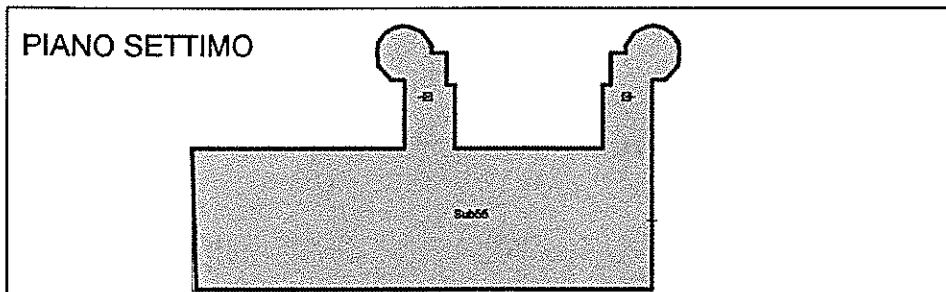


Figura 10. Elaborato planimetrico piano 7. Individuazione sub 56.

Le suddette unità immobiliari afferiscono all'edificio insistente sulla particella di terreno riportata nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5, **particella 1573**, qualità **Ente Urbano** (trattandosi di area di sedime di fabbricato correlata ai summenzionati identificativi catastali), di superficie catastale pari ad are 72.95 (7.295 mq).



Figura 11. Estratto di mappa catastale e foto satellitare con individuazione dell'edificio.

2.3. Confini

Di seguito, per ciascuna unità immobiliare acquisita alla massa fallimentare (tutte censite in Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5, particella 1573), si riportano i confini desumibili dall'elaborato planimetrico catastale:

- il subalterno 48 (unità in corso di costruzione destinata ad albergo) confina:
 - al piano S2 (laddove il sub 48 consta soltanto di una piccola porzione occupata dalla fossa dell'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est): con sub 162 (proprietà [REDACTED], ex sub 61) e sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile);
 - al piano S1 (laddove il sub 48 consta di una porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est con annesso locale deposito): con sub 60 (proprietà [REDACTED]), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile) e terrapieno (lato I traversa di Corso Europa);
 - al piano T (laddove il sub 48 consta soltanto di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est): con sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 20 (corte, bene comune non censibile), sub 17 (proprietà aliena) e area comune (sedime della particella 1573);
 - al piano 1 (laddove il sub 48 consta di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est nonché della fossa dell'altro impianto ascensore a servizio della palazzina posta a nord-ovest): con sub 156 (proprietà aliena), sub 45 (proprietà aliena) e area comune (sedime della particella 1573) nonché con sub 159 (proprietà aliena) e sub 28 (proprietà aliena);
 - al piano 2 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello dell'edificio principale al netto dei vuoti centrali sulla sottostante galleria commerciale nonché l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 22 (scala di emergenza, bene comune non censibile), sub 47

- (scala antincendio, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile), vuoti su piano sottostante nonché con area comune (sedime della particella 1573), Corso Europa, Strada Statale 7 bis (via Appia) e altre particelle di proprietà aliena;
- al piano 3 (laddove il sub 48 occupa la porzione nord dell'edificio principale nonché l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile), sub 168 (proprietà aliena, ex sub 77, 78, 79, 63 e altri, ex sub 50), terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48) e altre unità;
 - al piano 4 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48);
 - al piano 5 (laddove il sub 48 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al medesimo sub 48);
 - il subalterno 53 (unità adibita a palestra) confina:
 - al piano 6 (laddove il sub 53 occupa l'intero livello dell'edificio principale): con sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 22 (scala di emergenza, bene comune non censibile), sub 47 (scala antincendio, bene comune non censibile), sub 49 (ascensore, bene comune non censibile) nonché con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48), area comune (sedime della particella 1573) e altre unità;
 - il subalterno 54 (lastrico solare) confina:
 - al piano 6 (laddove il sub 54 occupa l'intero livello della palazzina posta a nord-ovest): con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48);
 - il subalterno 55 (lastrico solare) confina:
 - al piano 7 (laddove il sub 55 occupa l'intero livello dell'edificio principale costituendo la copertura del sottostante sub 53): con terrazze del piano 2 (afferenti al sub 48) e altre unità;

- il subalterno 56 (deposito) confina:
 - al piano S1: con sub 170 (ex sub 6, proprietà aliena), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 57 (proprietà [redacted]), sub 60 (proprietà [redacted]);
- il subalterno 57 (deposito) confina:
 - al piano S1: con sub 56 (proprietà [redacted]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 58 (proprietà [redacted]), sub 60 (proprietà [redacted]);
- il subalterno 58 (deposito) confina:
 - al piano S1: con sub 57 (proprietà [redacted]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis), sub 61 (rampa di accesso al piano S2, ora sub 162 proprietà [redacted]), sub 60 (proprietà [redacted]);
- il subalterno 59 (deposito) confina:
 - al piano S1: con sub 60 (proprietà [redacted]) e terrapieno (lato Strada Statale 7 bis);
- il subalterno 60 (unità commerciale adibita ad autorimessa) confina:
 - al piano S1 (laddove il sub 60 occupa la maggior parte del livello dell'edificio, al netto dei corpi scala, delle rampe di accesso al piano S2 e dei depositi): con sub 62 (locale autoclave e antincendio, bene comune non censibile), sub 1 (corpo scala nord-est, bene comune non censibile), sub 2 (corpo scala sud-est, bene comune non censibile), sub 48 (proprietà [redacted]), sub 170 (ex sub 6, proprietà aliena), sub 56, 57, 58 e 59 (proprietà [redacted]), sub 3, 4 e 167 ex 157 (corpi scala sud-ovest e nord-ovest e galleria, beni comuni non censibili), sub 61 (rampa di accesso al piano S2, ora sub 162 proprietà [redacted]), terrapieno (lato Strada Statale 7 bis e lato I traversa Corso Europa) e altre unità;
 - al piano T (laddove il sub 60 occupa lo spazio relativo alle due rampe carrabili che accedono al piano S1): con sub 172 (ex sub 21, bene comune non censibile), altre proprietà aliene e I traversa di Corso Europa (rampa est) nonché con sub 167 ex 157 (galleria, bene comune non censibile), sub 13 e 14 (proprietà aliene) e Strada Statale 7 bis (rampa ovest);

- il subalterno 162 (ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa) confina:
 - al piano S2 (laddove il sub 162 occupa la maggior parte del livello dell'edificio, al netto dei corpi scala e di alcune unità aliene): con sub 1, 2 3 e 4 (corpi scala nord-est, sud-est, sud-ovest e nord-ovest, beni comuni non censibili), sub 48 (proprietà [REDACTED]), sub 160 e 161 (derivanti dal frazionamento del sub 61, adibiti a posti auto di proprietà aliena) e terrapieno (lato Strada Statale 7 bis, lato I traversa Corso Europa, lato Corso Europa) e altre unità;
 - al piano S1 (laddove il sub 162 ex 61 occupa lo spazio relativo alle due rampe carrabili che accedono al piano S2): con sub 60 (proprietà [REDACTED]) (rampa est) nonché con sub 58 e 60 (proprietà [REDACTED]) (rampa ovest).

2.4. Cronologia catastale

Quanto alla cronistoria catastale dei predetti beni ossia alle variazioni dei dati catastali essenziali (foglio, particella e subalterno) intervenute nel ventennio (ricostruzione utile anche ai fini dell'accertamento della provenienza ventennale degli immobili di cui si dirà nel capitolo 4), dalla lettura delle rispettive schede catastali può evincersi quanto segue (con la precisazione che tutte le unità immobiliari risultano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, particella 1573):

- il subalterno 48 (unità in corso di costruzione destinata ad albergo), il subalterno 53 (unità adibita a palestra), il subalterno 54 (lastrico solare), il subalterno 55 (lastrico solare), il subalterno 56 (deposito), il subalterno 57 (deposito), il subalterno 58 (deposito), il subalterno 59 (deposito) e il subalterno 60 (unità commerciale adibita ad autorimessa), risultano tutti catastalmente costituiti in data 16.12.2013 (pratica n. NA0576854, prot. 6708/2013), allorquando [REDACTED] ha proceduto all'accatastamento dell'intero edificio (al tempo integralmente di proprietà della stessa) all'esito dei lavori di trasformazione del preesistente fabbricato;
- il subalterno 162 (unità commerciale adibita ad autorimessa) deriva dalla variazione catastale del 03.06.2015 (pratica n. NA0243017, prot. 103267/2015) annotata di "divisione/ultimazione di fabbricato urbano", mediante cui l'originario subalterno 61 (pure risalente alla costituzione catastale del 16.12.2013 innanzi menzionata) è stato soppresso generando, oltre al suddetto subalterno 162, anche i subalterni 160 e 161 (posti auto di 12 mq ciascuno, poi trasferiti dalla fallita a soggetti terzi con atti di compravendita per [REDACTED] del [REDACTED]).

Quanto all'area di sedime del complesso, censita in Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, particella 1573, è altresì possibile riportare la seguente cronistoria catastale:

- l'odierna particella 1573, ente urbano di are 72.95, deriva dal Tipo Mappale del 24.09.2012 (pratica n. NA0502777, prot. 502777/2012), mediante cui [REDACTED]

- all'esito dei lavori di trasformazione del preesistente fabbricato, ha provveduto all'inserimento in mappa del nuovo edificio; la presentazione del T.M. ha determinato la soppressione dell'originaria particella 109, ente urbano di are 72.95 (qualità e superficie corrispondenti a quelle dell'odierna particella 1573), derivante da impianto meccanografico del 02.01.1972;
- per il periodo antecedente la meccanizzazione, dalla consultazione della mappa catastale storica all'impianto si desume che detta particella 109 deriva dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 36 (indicata nel più remoto atto di compravendita del 12.11.1947 mediante cui l'originario complesso immobiliare è stato acquistato dalla società "████████████████████" s.r.l., cfr. capitolo 4).

2.5. Verifica della corrispondenza catastale

Per la verifica della conformità catastale dei beni, lo scrivente ha provveduto ad operare una sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso degli accessi materiali e, ove disponibili, le planimetrie catastali attualmente abbinata agli immobili. All'esito di detta sovrapposizione, con riferimento alle tavole grafiche all'uopo predisposte in allegato B (per ogni livello dell'edificio interessato dalla presenza di una o più unità apprese alla massa fallimentare si è provveduto alla elaborazione di una tavola grafica recante lo stato attuale dei luoghi, le difformità urbanistiche e le difformità catastali), è possibile riportare quanto segue:

- subalterno 48 (cat. F/3, unità in corso di costruzione destinata ad albergo): trattasi di unità immobiliare in categoria F/3, pertanto sprovvista di planimetria catastale (l'unico riferimento grafico agli atti del catasto è l'elaborato planimetrico recante l'individuazione e, quindi, la sagoma di ciascun subalterno); a tal riguardo si evidenzia che la categoria catastale F/3 (unità in corso di costruzione), unitamente alla categoria F/4 (unità in corso di definizione), cosiddette categorie *fittizie*, ai sensi di quanto previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio dovrebbero rimanere assegnate solo in via provvisoria, per un periodo massimo di un anno dalla costituzione (trattandosi di categorie per le quali non è prevista l'attribuzione della rendita catastale e, quindi, non soggette a IMU); nel caso di specie la costruzione degli immobili (albergo) non risulta mai portata a termine dalla fallita (si veda descrizione nel successivo capitolo 3), motivo per il quale l'aggiudicatario, una volta completati i lavori, sarà tenuto alla presentazione di idonea pratica DOCFA per l'attribuzione di idonea categoria definitiva e rendita in uno alla relativa planimetria catastale;
- subalterno 53 (cat. D/6, unità adibita a palestra): la planimetria catastale, presentata in data 15.09.2020 con la variazione di "toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano" (pratica n. NAO173906, prot. 77633/2020, mediante cui, completati i lavori di realizzazione del bene, la fallita ha provveduto all'attribuzione della categoria D/6 in sostituzione della originaria categoria

fittizia F/3), risulta allineata allo stato attuale dei luoghi (cfr. tavola in allegato B-8), ciò a meno della rappresentazione del volume chiuso realizzato sul terrazzo nord per mezzo di una struttura in vetro e alluminio (a mo' di gazebo); trattasi di difformità riconducibile ad un abuso edilizio non sanabile (cfr. regolarità edilizia nel capitolo 6), motivo per il quale verrà prospettato, a cura dell'aggiudicatario, il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione dell'intera struttura (all'esito del quale la planimetria catastale tornerà ad essere allineata allo stato dei luoghi);

- subalterno 54 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi di unità immobiliare in categoria F/5, per la quale non è prevista la presentazione della planimetria catastale (l'unico riferimento grafico agli atti del catasto è l'elaborato planimetrico recante l'individuazione e, quindi, la sagoma di ciascun subalterno);
- subalterno 55 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi di unità immobiliare in categoria F/5, per la quale non è prevista la presentazione della planimetria catastale (l'unico riferimento grafico agli atti del catasto è l'elaborato planimetrico recante l'individuazione e, quindi, la sagoma di ciascun subalterno);
- subalterno 56 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale, presentata in data 16.12.2013 contestualmente alla costituzione catastale del bene (cui è stata fin dall'inizio attribuita l'odierna categoria catastale C/2), non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso, opere verosimilmente realizzate in epoca più recente (cfr. tavola in allegato B-3), tra l'altro in assenza di titolo abilitativo edilizio (cfr. capitolo 6); l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;
- subalterno 57 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale, presentata in data 16.12.2013 contestualmente alla costituzione catastale del bene (cui è stata fin

- dall'inizio attribuita l'odierna categoria catastale C/2), non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso (l'originario unico locale è stato, in particolare, suddiviso in tre locali ciascuno dotato di proprio varco d'accesso), opere verosimilmente realizzate in epoca più recente (cfr. tavola in allegato B-3), tra l'altro in assenza di titolo abilitativo edilizio (cfr. capitolo 6); l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;
- subalterno 58 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale, presentata in data 16.12.2013 contestualmente alla costituzione catastale del bene (cui è stata fin dall'inizio attribuita l'odierna categoria catastale C/2), risulta allineata allo stato attuale dei luoghi;
 - subalterno 59 (cat. C/2, deposito): la planimetria catastale, presentata in data 16.12.2013 contestualmente alla costituzione catastale del bene (cui è stata fin dall'inizio attribuita l'odierna categoria catastale C/2), non risulta allineata allo stato attuale dei luoghi a motivo dello spostamento del varco di ingresso (attualmente posto sulla parete sud in luogo di quello riportato in planimetria catastale posto sulla parete est, cfr. tavola in allegato B-3), tra l'altro in assenza di titolo abilitativo edilizio (cfr. capitolo 6); l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;
 - subalterno 60 (cat. D/8, unità commerciale adibita ad autorimessa): la planimetria catastale, presentata in data 16.12.2013 contestualmente alla costituzione catastale del bene (cui è stata inizialmente attribuita la categoria catastale C/6, successivamente mutata nell'odierna D/8 con variazione nel classamento del 04.11.2014, pratica n. NA0424458, prot. 95947/2014), non

- risulta allineata allo stato attuale dei luoghi a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature mediante le quali si è, tra l'altro, proceduto alla chiusura di alcune porzioni dell'originaria autorimessa adibendole a depositi; trattasi di opere verosimilmente realizzate in epoca recente (cfr. tavola in allegato B-3) e in assenza di titolo abilitativo edilizio (cfr. capitolo 6); l'aggiudicatario dovrà, quindi, intervenire ripristinando lo stato dei luoghi o, in subordine, provvedendo alla presentazione di idoneo DOCFA per esatta rappresentazione grafica nonché alla regolarizzazione urbanistica di tali difformità mediante CILA tardiva;
- subalterno 162 (cat. D/8, ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa): la planimetria catastale, presentata in data 03.06.2015 con la variazione di "divisione-ultimazione di fabbricato urbano" (pratica n. NA0243017, prot. 103267/2015, mediante cui, completati i lavori di realizzazione del bene, la fallita ha provveduto all'attribuzione della categoria D/8 in sostituzione della originaria categoria fittizia F/3, scorporando contestualmente dall'originaria consistenza del subalterno 61 i due posti auto distinti con i subalterni 160 e 161 poi alienati a terzi), risulta allineata allo stato attuale dei luoghi.

2.6. Parti comuni e servitù

Quanto alle parti comuni ai proprietari delle singole unità immobiliari che attualmente compongono il complesso immobiliare cui afferiscono i beni appresi alla massa fallimentare, esse sono quelle previste dall'art. 1117 del Codice civile, ciò con le seguenti precisazioni desumibili dai titoli di provenienza, dalla documentazione catastale nonché dalla ricostruzione della storia ipo-catastale del complesso in oggetto:

- anzitutto si ritiene di dover evidenziare che il complesso immobiliare, alla data del primo accatastamento effettuato in data 16.12.2013 (all'esito dei lavori di trasformazione e ristrutturazione del preesistente fabbricato), risultava ancora interamente di proprietà della società fallita "████████████████████", alla quale il suolo con gli originari corpi di fabbrica era pervenuto con atto per notaio ██████████ del ██████████ (cfr. capitolo 4);
- con il suddetto primo accatastamento del 16.12.2013 venivano costituite n. 62 unità immobiliari (dal subalterno 1 al subalterno 62), ivi comprese le unità individuate come "beni comuni non censibili" annotate con le seguenti descrizioni (cfr. allegato A-5, elenco subalterni accatastamento 16.12.2013):

Sub	Piani	Descrizione	Note CTU
1	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 16 DA 23 A 46, 48 E DA 53 A 62	Corpo scala nord-est
2	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 23 A 46 48 E DA 50 A 62	Corpo scala sud-est
3	T-1-S1-S2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 5 A 19 DA 23 A 46 E DA 56 A 62	Corpo scala sud-ovest
4	T-1-S1-S2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 5 A 19 DA 23 A 46 E DA 56 A 62	Corpo scala nord-ovest
5	T-1-S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO E SERVIZI) AI SUB DA 6 A 21 E DA 23 A 46	NON PERTINENTE
20	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 21 E 53	Porzione corte esterna lato est
21	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 21 E 53	Porzione corte esterna lato est
22	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA DI EMERGENZA) AI SUB 48 E DA 50 A 53	Scala di emergenza sud-est
46	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (TERRAZZO) AI SUB 47, 48 E 53	Terrazzo nord-est
47	1-2-3-4-5-6	BENE COMUNE NON CENSIBILE (USCITA DI SICUREZZA) AI SUB 5 6 DA 23 A 46 48 E DA 51 A 53	Scala antincendio nord-est
49	2-3-4-5-6	BENE COMUNE NON CENSIBILE (ASCENSORE) AI SUB 48 A 53	Ascensore esterno nord-est
62	S1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE AUTOCLAVE E ANTINCENDIO) A TUTTO IL FABBRICATO	Locali tecnici lato est

- dall'elenco subalterni presentato con il suddetto primo accatastamento del 16.12.2013 si ricava, dunque, che tutti i "beni comuni non censibili" all'epoca costituiti risultavano correlati ai subalterni oggi appresi alla massa fallimentare (subalterni 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 162 ex 61), con la sola eccezione del subalterno 5;
- a seguito di molteplici variazioni catastali (n. 13 variazioni intervenute dal 2013 al 2023 per divisione, frazionamento, fusione, etc.) alcuni degli originari n. 62 subalterni sono stati soppressi dando origine a nuove unità immobiliari (ciò anche in previsione dei trasferimenti di cui si dirà nel successivo punto elenco); al riguardo si precisa che le unità apprese alla massa fallimentare, come già rilevato nel paragrafo 2.4, risalgono tutte all'originario accatastamento del 16.12.2013, ciò con la sola eccezione del subalterno 162 che deriva dal frazionamento dell'originario subalterno 61 effettuato con variazione catastale del 03.06.2015;
- con successivi atti di scissione e compravendita intervenuti tra il 2014 e il 2015 la società fallita "████████████████████" ha progressivamente alienato gran parte delle suddette unità immobiliari (si segnalano: il verbale di assemblea per notaio ██████████ del ██████████, trascritto a Napoli 2 in data ██████████ ai nn. ██████████, con conferimento di ramo d'azienda nella società "████████████████████"; due atti di compravendita per notaio ██████████ del ██████████, trascritti in data ██████████ ai nn. ██████████ e ██████████/██████████, relativi al trasferimento a terzi di due posti auto e due uffici; l'atto di scissione parziale per notaio ██████████ del ██████████, trascritto in data ██████████ ai nn. ██████████ e ██████████/██████████, con assegnazione di parte del patrimonio alle tre nuove società denominate "████████████████████", "████████████████████" e "████████████████████"), rimanendo piena ed esclusiva proprietaria soltanto dei subalterni 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 162, il tutto come

risultante dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giuseppe RONZA (cfr. allegato E-1);

- la frammentazione del complesso immobiliare in diverse proprietà ha chiaramente determinato l'automatica formazione di un condominio, il quale però, stando alle informazioni assunte dalla curatela, non risulta ad oggi formalmente costituito; dall'ispezione ipotecaria non risulta, inoltre, trascritto alcun regolamento condominiale (vi è solo un regolamento interno riguardante la galleria commerciale, riprodotto in allegato H-1);
- d'altra parte, anche negli atti di scissione, conferimento e compravendita sopra citati non si fa alcun riferimento alle parti comuni e/o alle servitù apparenti (in particolare correlate al passaggio di tubazioni e impianti) scaturenti dal frazionamento del complesso immobiliare tra diversi soggetti;
- **quanto alle parti comuni non può, quindi, che farsi riferimento a quanto previsto dall'art. 1117 del Codice civile, ciò con le opportune limitazioni e precisazioni desumibili dalla documentazione catastale più aggiornata; per quanto concerne le servitù apparenti si ritiene, invece, sussistano le condizioni per la costituzione di siffatte servitù per destinazione del padre di famiglia, ciò in forza di quanto disposto dall'art. 1062 del Codice civile, il quale prevede che quando due fondi (nel caso di specie plurime unità) cessano di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati;**

- ciò premesso, dal più recente elenco subalterni depositato con l'ultima variazione catastale del 16.05.2023, si ricava il seguente elenco di "beni comuni non censibili" con le relative annotazioni (cfr. allegato A-6):

Sub	Piani	Descrizione	Note CTU
1	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB 16 DA 23 A 38,45, 46, 48 E DA 53 A 62 E DAL SUB 147 A 165	Corpo scala nord-est
2	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 23 A 38, 45, 46 E 48 E DA 53 A 62, DA 80 A 144, 147, 165, 168 E 169	Corpo scala sud-est
3	T-1-S1-S2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 6 A 19 DA 23 A 38, 45, 46 DA 56 A 62 E DA 145 A 165	Corpo scala sud-ovest
4	T-1-S1-S2	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA) AI SUB DA 6 A 19 DA 23 A 38, 45, 46 DA 56 A 62 E DA 145 A 165	Corpo scala nord-ovest
20	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) AI SUB 21 E 53	Porzione corte esterna lato est
22	T-1-2-3-4-5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (SCALA DI EMERGENZA) AI SUB 48 E DA 53 A 165	Scala di emergenza sud-est
46	1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (TERRAZZO) AI SUB DA 6 A 19 DA 23 A 43, 45 E DA 145 A 164	Terrazzo nord-est
47	1-2-3-4-5-6	BENE COMUNE NON CENSIBILE (USCITA DI SICUREZZA) AI SUB 6 DA 23 A 38, 45 E 46 DA 48 A 164	Scala antincendio nord-est
49	2-3-4-5-6	BENE COMUNE NON CENSIBILE (ASCENSORE) AI SUB 48 E 53	Ascensore esterno nord-est
62	51	BENE COMUNE NON CENSIBILE (LOCALE AUTOCLAVE E ANTINCENDIO) A TUTTO IL FABBRICATO	Locali tecnici lato est
112	4	BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO) AI SUB DA 80 A 111 E 163 E 165	Disimpegno piano 4 NON PERTINENTE
144	5	BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO) AI SUB DA 113 A 143	Disimpegno piano 5 NON PERTINENTE
167	T-1	BENE COMUNE NON CENSIBILE (GALLERIA) AI SUB DA 6 A 21 DA 23 A 32, DA 35 A 38, 45, 46 DA 145 A 151, 156 E 166	Galleria piano T-1 NON PERTINENTE
169	3	BENE COMUNE NON CENSIBILE (DISIMPEGNO) AI SUB DA 66 A 74 E 168	Disimpegno piano 3 NON PERTINENTE
172	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1-48-53	Porzione corte esterna lato est
173	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB DA 23 A 32 - DA 35 A 38 - 45 - 46 - 170-171	Porzione corte esterna lato est (alloggio impianti) NON PERTINENTE
174	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE COMUNE AI SUB DA 23 A 32 - DA 35 A 38 - 45 - 46 - 170-171	Porzione corte esterna lato est (alloggio impianti) NON PERTINENTE
175	T	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1-16-48-53	Porzione corte esterna lato est (alloggio impianti)

- dal suddetto più recente elenco subalterni presentato in data 16.05.2023 si ricava, dunque, che costituiscono parti comuni alle unità apprese alla massa fallimentare (subalterni 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 162 ex 61) le porzioni immobiliari catastalmente individuate come "beni comuni non censibili"

- attualmente distinte con i subalterni 1, 2, 3, 4, 20, 22, 46, 47, 49, 62, 172, 175 innanzi descritte;
- stando alle risultanze catastali e alla certificazione notarile, non rientrano, invece, tra le parti comuni i lastrici solari e, in particolare, quelli catastalmente individuati con i subalterni 54 (piano sesto, copertura palazzina nord-ovest) e 55 (piano settimo, copertura palestra distinta con il subalterno 53), di esclusiva proprietà della società fallita, fermo rimanendo il concorso alle spese di manutenzione regolato dall'art. 1126 del Codice civile; stesso discorso vale per l'ampia terrazza al piano secondo fungente da lastrico di copertura della sottostante galleria commerciale, ciò considerato che detta terrazza risulta ricompresa nel perimetro del subalterno 48 e deve, quindi, ritenersi di esclusiva proprietà della fallita;
 - al riguardo si evidenzia che sia i lastrici solari distinti con i subalterni 54 e 55 che la terrazza al piano secondo afferente al subalterno 48, risultano caratterizzati dalla presenza di macchinari e impianti (aria condizionata, tubazioni elettriche ed idrauliche, etc.), anche di grandi dimensioni, posti a servizio di tutte le unità immobiliari ricomprese nel complesso immobiliare, la maggior parte delle quali, come detto, trasferite dalla fallita a soggetti terzi; detti lastrici e coperture, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1062 del Codice civile, devono quindi ritenersi gravati da servitù apparenti costitutesi per destinazione del padre di famiglia (circostanza di cui si terrà conto nella stima mediante un'opportuna decurtazione);
 - sempre dalle risultanze catastali e dalla certificazione notarile si desume, altresì, che risultano di proprietà esclusiva della fallita i parcheggi interrati posti ai piani interrati S1 (subalterno 60) e S2 (subalterno 162), fermo rimanendo che tali parcheggi, ai sensi di quanto previsto negli elaborati progettuali (si vedano annotazioni sulle tavole grafiche relative all'ultimo PdC n. 59/2013 riprodotte in allegato D-3) nonché dalla vigente legislazione nazionale e regionale, pure a seguito della scissione del complesso immobiliare in diverse proprietà, devono

intendersi implicitamente asserviti a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del complesso polifunzionale; si evidenzia, in particolare, che detti parcheggi ai piani S1 (subalterno 60) e S2 (subalterno 162), edificati in forza dei titoli edilizi appresso indicati (cfr. capitolo 6), sono soggetti al regime vincolistico di cui all'art. 41 sexies 1° comma legge 17.8.1942 n. 1150 (come introdotto dall'art. 18 Legge 7.8.67 n. 765 "Legge Ponte"), pertanto, limitatamente alla superficie che non eccede lo standard urbanistico minimo previsto da tale norma, detti locali possono essere oggetto del diritto d'uso spettante ai proprietari e agli utilizzatori delle unità che compongono il fabbricato, così come ripetutamente stabilito dalla Corte di Cassazione; si segnala, al riguardo, la sussistenza di un contratto di locazione stipulato tra la [REDACTED] e la società proprietaria della galleria commerciale (cfr. capitolo 7), con scadenza [REDACTED], avente ad oggetto, tra l'altro, il subalterno 60 (parcheggio al piano primo interrato) nonché i subalterni 56, 57, 58 e 59 (depositi al piano primo interrato); quanto al subalterno 162 (parcheggio al piano secondo interrato) si segnalano, invece, le annotazioni riportate nelle tavole progettuali, dalle quali si evince l'asservimento di parte di esso ad "area di sosta per l'albergo";

- si osserva che detti parcheggi, proprio in quanto non riconducibili alle normali "autorimesse senza scopo di lucro" solitamente censite in categoria catastale C/6, nel caso di specie risultano registrati in categoria catastale D/8, trattandosi effettivamente di unità ad uso commerciale;
- si osserva, ancora, che per accedere alle unità poste al primo piano interrato adibite a deposito e distinte con i subalterni 56, 57, 58, 59 (depositi ricompresi nel perimetro appreso alla massa fallimentare) e 170 ex 6 (deposito di proprietà aliena) nonché alle unità che occupano il piano secondo interrato distinte con i subalterni 160 e 161 (posti auto di proprietà aliena) e 162 (parcheggio facente parte della massa oggetto di valutazione), è necessario transitare sull'unità distinta con il subalterno 60, la quale, sempre in forza di quanto previsto dall'art.

1062 del Codice civile, deve ritenersi gravata da servitù di passaggio costituitasi per destinazione del padre di famiglia (circostanza di cui si terrà conto nella stima mediante un'opportuna decurtazione);

- si rileva, infine, che tutte le unità poste al piano primo e secondo interrato, risultano attraversate da molteplici reti impiantistiche, la maggior parte delle quali a servizio delle soprastanti unità immobiliari afferenti a diverse proprietà; trattasi, anche in tal caso, di servitù apparenti (di impianto, in modo particolare dell'impianto fognario di smaltimento dei reflui) costitutesi per destinazione del padre di famiglia, gravanti sugli immobili appresi alla massa fallimentare a favore di quelli ubicati ai piani soprastanti (circostanza di cui si terrà conto nella stima mediante un'opportuna decurtazione).

2.7. Accessi

Il compendio immobiliare denominato "██████████" insiste, nella sua interezza, sulla particella attualmente distinta nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo (NA) al foglio 5, particella 1573 (ente urbano di are 72.95 pari a 7.295 mq), già particella 109 di analoga qualità e superficie (variata in 1573 a seguito della registrazione del Tipo Mappale del 21.09.2012 presentato ██████████ all'epoca proprietaria dell'intero complesso, all'esito dei lavori di trasformazione e ristrutturazione degli originari corpi di fabbrica, in uno alla costituzione catastale delle unità componenti il nuovo edificio).

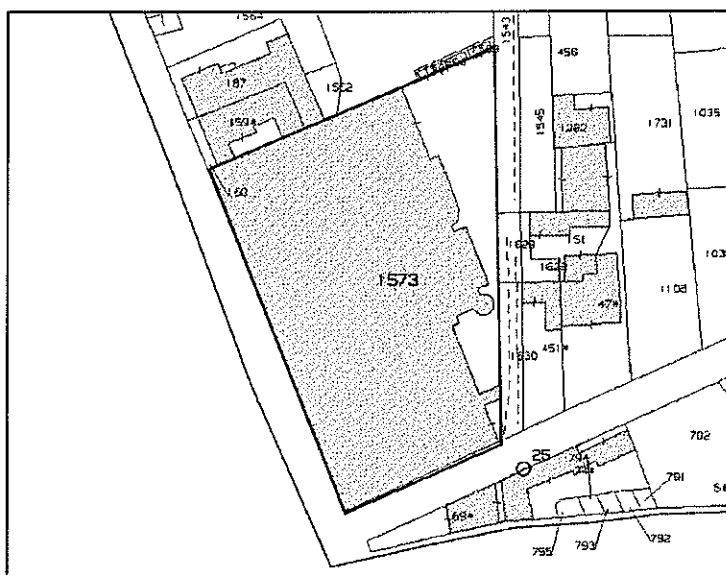


Figura 12. Estratto di mappa catastale aggiornato.

Esso confina a nord con proprietà aliene, a est con la strada denominata I traversa Corso Europa, a sud con Corso Europa e a ovest con la Strada Statale 7 bis (via Appia).

Le unità ricomprese in detto complesso traggono accesso sia dalla Strada Statale 7 bis (lato ovest) sia dalla I traversa Corso Europa (lato est), circostanza di cui si fa espressa menzione anche negli atti di scissione/conferimento/trasferimento intervenuti tra il 2014 e il 2015 mediante cui la fallita ha progressivamente alienato gran parte delle unità immobiliari.

Tuttavia, occorre precisare che dalla Strada Statale 7 bis traggono essenzialmente accesso le unità afferenti alla galleria commerciale che occupa il piano terra e il piano primo dell'edificio, mentre alle altre unità che compongono l'edificio si accede dalla I

traversa corso Europa, sulla quale prospettano, in particolare, le rampe carrabili che accedono alle autorimesse sviluppantesi nei due piani interrati e agli annessi depositi (subalterni 56, 57, 58, 59, 60 e 162) nonché le corti esterne comuni sul lato est sulle quali a loro volta prospettano i corpi scala mediante cui si raggiungono, dal secondo al sesto piano, agli immobili destinati ad albergo e palestra (subalterni 48 e 53).

Si evidenzia che la suddetta traversa di Corso Europa consta, nella fattispecie di una strada privata interpodereale, sviluppantesi, da sud (incrocio Corso Europa) a nord sulle attuali particelle 1630, 1629, 1543 e, a seguire, su distacchi di altre particelle di proprietà privata.

Dai titoli abilitativi edilizi e, in particolare, dalla narrativa del Permesso di Costruire n. 62/2009 (cfr. allegato D-2), sezione "Condizioni Speciali", si evince che la società Molino Immobiliare s.r.l., all'atto del rilascio del titolo, si impegnava con il Comune a realizzare a sue spese detta strada (ampliandola da 3 a 8 metri lineari lungo tutto il fronte dei lotti interessati dagli interventi) e, successivamente, a cederla allo stesso Comune.

Tuttavia, non risulta ad oggi perfezionato alcun atto di esproprio e/o trasferimento a favore del Comune riguardante tale strada tanto che, anche recentemente, lo stesso Comune di Sant'Antimo, con Ordinanza del Commissario Straordinario n. 1 del 12.01.2024, a seguito della constatazione di alcune fuoriuscite di terreno al piano secondo interrato dell'edificio ha ordinato ai curatori dei fallimenti delle società [REDACTED], di provvedere *ad horas* ai lavori "per la messa in sicurezza della stradina che dal Corso Europa consente l'accesso alle rampe dei piani interrati e al parcheggio esterno del compendio commerciale".

Quanto alla individuazione dei soggetti proprietari di tale strada, limitatamente al tratto antistante il compendio immobiliare, dalla consultazione della documentazione catastale (cfr. allegato A-7) nonché all'esito dell'ispezione ipotecaria all'uopo effettuata è possibile trarre le seguenti considerazioni:

- la porzione più a nord, individuata dalla particella 1543 (che accede, tra l'altro, all'area parcheggio esterna nella titolarità della [REDACTED])

- s.r.l.), deriva dalla particella 453 (frazionamento del 21.12.2011) acquistata dalla [redacted] con atto di compravendita per notaio [redacted] del [redacted], rep. n. [redacted] 9, trascritto a Napoli 2 in data [redacted] ai nn. [redacted] 26, poi trasferita (successivamente al suddetto frazionamento) alla [redacted] con l'atto di scissione per [redacted] del [redacted], rep n. [redacted], trascritto a Napoli 2 in data [redacted] ai nn. [redacted]; detta particella 1543 risulta, dunque, nella attuale piena ed intera proprietà di essa società [redacted], come d'altra parte rilevasi anche dall'intestazione riportata nella relativa visura catastale;
- quanto, invece, al tratto di strada più a sud, distinto con le particelle 1629 e 1630 (incrocio Corso Europa), occorre anzitutto rilevare che dette particelle derivano rispettivamente dal frazionamento delle originarie particelle 151 e 451 effettuato in data 22.12.2015; si osserva che dette particelle 1629 e 1630 risultano catastalmente prive di intestatario (esse risultano soltanto censite come "area") ciò in quanto distaccate dalle particelle 151 e 451 innanzi citate, già di qualità "ente urbano" (in C.F. porzioni distinte con i subalterni 151/1 e 451/1 "beni comuni non censibili") trattandosi di aree di sedime di preesistenti fabbricati (dunque prive di autonoma titolarità in quanto costituenti parte comune alle unità immobiliari insistenti su esse particelle 151 e 451);

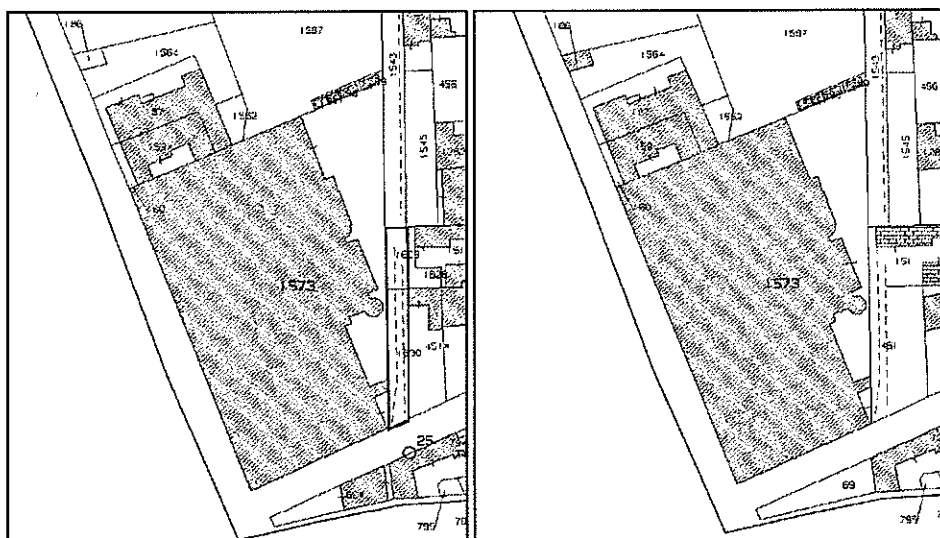


Figura 13. A sinistra: estratto di mappa aggiornato. A destra: estratto di mappa storico (01.01.2014).

- talune delle unità immobiliari afferenti ai fabbricati insistenti su dette particelle 151 e 451 sono state acquistate dalla [REDACTED] con atto di compravendita per [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto a Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], nella fattispecie gli immobili sub 1, 3, 5 e 6 della particella 151 e sub 2 della particella 451; in tal modo [REDACTED] è divenuta comproprietaria anche delle parti comuni di tali fabbricati e, quindi, delle aree di sedime in oggetto (ciò ai sensi di quanto previsto dall'art. 1117 Codice civile);
- di tanto si trae conferma anche dal successivo atto di compravendita per notaio Stefano [REDACTED] del [REDACTED] rep. n. [REDACTED], racc. n. [REDACTED], trascritto a Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], mediante cui la [REDACTED] [REDACTED] alienato alla [REDACTED] le cabine elettriche con antistante corte distinte in C.F. al foglio 5, particella 1589, sub 1, 2 e 3, nel quale viene espressamente precisato quanto segue: *"allo scopo di permettere al personale di [REDACTED] (addetto alla manutenzione delle apparecchiature elettriche che saranno ivi alloggiate) l'accesso con qualsiasi mezzo di trasporto ed in ogni ora del giorno o della notte ai locali venduti con l'atto in oggetto e agli impianti, [REDACTED] costituisce in favore di [REDACTED], che accetta, servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della sua restante proprietà, riportata nel Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo al foglio 5, p.lla 1587 e p.lla 1543 (quest'ultima già adibita a strada privata, denominata "traversa di Corso Europa"). Col presente atto, inoltre, la [REDACTED] costituisce in favore di [REDACTED], che accetta, servitù di elettrodotto sugli stessi sopraindicati immobili sui quali è costituita la servitù di passaggio: detta servitù è inamovibile per espresso patto contrattuale; sull'area potranno essere eseguite innovazioni, costruzioni od impianti, ma soltanto se ciò non comporti una modifica dell'impianto di [REDACTED] sia pregiudizievole all'esercizio dello stesso. In riferimento alla suddetta strada privata (traversa di Corso Europa), le parti si*

danno atto che la stessa ricade non solo nell'ambito della p.lla 1543, ma anche nella maggiore superficie delle aree scoperte (nel Catasto Fabbricati al foglio 5 p.lla 451 sub. 1 e p.lla 151 sub. 1 - beni comuni non censibili) che sono di proprietà della [REDACTED]. solo in ragione di quote proporzionali, essendo pertinenze di più unità immobiliari anche di proprietà di terzi. Al riguardo la società venditrice conferma che una striscia delle suddette p.lle 451 sub. 1 e 151 sub. 1 è già adibita a strada privata, e come tale sulla stessa è già esercitata la servitù di passaggio (striscia che parte dalla strada pubblica Corso Europa, e si collega alla suddetta p.lla 1543). Per quanto possa occorrere, la società [REDACTED] col presente atto costituisce servitù di passaggio anche su detta striscia di terreno, garantendone l'utilizzo a strada pedonale e carrabile. Al fine di una migliore individuazione di quanto in oggetto, si allega all'atto in oggetto sotto la lettera "A" un grafico riguardante lo stato dei luoghi, ove le cabine sono identificate con colore rosso e i luoghi di esercizio delle servitù sono colorati in azzurro; si allega altresì sotto la lettera "B" un estratto di mappa ove è colorata in verde la strada come sopra descritta;

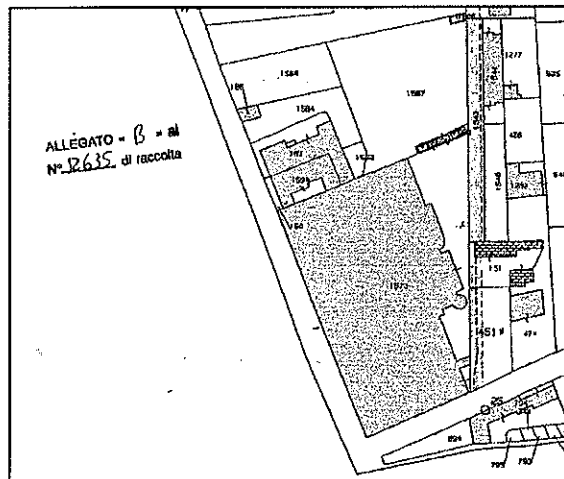


Figura 14. Allegato "B" all'atto per notaio [REDACTED] RI del [REDACTED] 23.

- come anticipato, con frazionamento del 22.12.2015 si è poi provveduto a distaccare la strada dalla più ampia consistenza di esse particelle 151 e 451 con la formazione delle nuove odierne particelle 1629 e 1630; occorre, però, porre in evidenza che solo pochi giorni prima, con il già citato atto di scissione per

del [redacted] del [redacted] 25, rep n. [redacted] 5, trascritto a Napoli 2 in data [redacted] ai nn. [redacted], la [redacted] ha, tra l'altro, assegnato alla [redacted] anche la proprietà di tutti i beni afferenti alle particelle 151 (sub 2) e 451 (sub 1, 3, 5 e 6), cosicché la comproprietà della strada, ancora non distaccata da esse particelle 151 e 451 e, quindi, ancora costituente parte comune dei fabbricati su dette particelle insistenti, deve considerarsi anch'essa trasferita alla società [redacted]

- intanto però la [redacted] aveva portato a termine i lavori di realizzazione del nuovo complesso immobiliare insistente sulla particella 1573 (ex 109), procedendo, in data 16.12.2013, all'accatastamento delle unità in esso realizzate, molte delle quali aventi accesso esclusivo dalla predetta strada (si pensi, ad esempio, alle rampe carrabili che accedono ai piani interrati destinati ad autorimessa e alle corte esterne dalle quali è possibile accedere ai corpi scala);
- si ritiene, quindi, che la scissione del complesso tra più soggetti scaturita dagli atti intervenuti tra il 2014 e il 2015 (ivi compreso il summenzionato atto per notaio RONZA del 17.11.2015), per quanto già osservato nel precedente paragrafo 2.6 ossia in forza di quanto disposto dall'art. 1062 del Codice civile, abbia determinato la costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia anche su tale strada, trattandosi nella fattispecie di servitù di passaggio gravante sulla strada di cui è comproprietaria la [redacted] s.r.l. (attualmente distinta con le particelle 1629 e 1630 e nella titolarità della società [redacted] avente causa dalla summenzionata [redacted] [redacted] s.r.l.) ovvero costituitasi a favore, tra le altre, delle unità rimaste in capo alla [redacted] che da tale strada traggono accesso esclusivo.

Si ribadisce, in ogni caso, che tale strada è attualmente utilizzata quale unica via di accesso a molteplici unità immobiliari (anche esterne al centro commerciale) altrimenti intercluse, motivo per il quale è auspicabile che il Comune di Sant'Antimo possa

riattivarsi nel breve termine ai fini dell'esproprio della stessa onde assumerne la pubblica titolarità e legittimarne l'odierna utilizzazione.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 24/2022

Relazione di stima [v. 26.05.2025]

38/110

3. Descrizione dei beni

3.1. Inquadramento territoriale

Gli immobili oggetto di stima afferiscono al centro polifunzionale denominato “**[REDACTED]**” (o “**[REDACTED]**”) sito in zona periferica del territorio del Comune di Sant’Antimo al confine con il Comune di Melito di Napoli, prospettante a ovest sulla Strada Statale 7 bis (via Appia), posta a cavallo tra i due comuni, e a sud sul Corso Europa, in corrispondenza delle Colonne di Giugliano.

Tale strada, come noto, costituisce una delle arterie principali di collegamento tra la periferia nord del Comune di Napoli (Capodimonte, Scampia, Secondigliano, Capodichino) ed i comuni dell’hinterland napoletano.



Figura 15. Inquadramento territoriale.

Il complesso immobiliare dista circa 400 m dall’uscita “Aversa-Melito” della SP ex SS 162 NC (più comunemente nota come Asse Mediano) che costituisce uno degli assi principali

di connessione tra i comuni della zona settentrionale della provincia di Napoli. Esso risulta, inoltre, prossimo agli svincoli della SP 1 (Circumvallazione Esterna di Napoli) e della SP 500 (Asse Perimetrale Melito-Scampia).

L'ambito urbano in esame si compone sia di unità immobiliari di tipo produttivo e commerciale (capannoni ed agglomerati) che di immobili a destinazione residenziale, e presenta nel complesso, condizioni ambientali alquanto mediocri, con evidenti criticità sia sotto il profilo sociale che economico.

3.2. Formazione dei lotti

I beni acquisiti alla massa fallimentare costituiscono parte del più ampio complesso immobiliare insistente sulla particella 1573 del foglio 5 del Comune di Sant'Antimo e constano, come già specificato, di un'unità (non completata) sviluppantesi su molteplici livelli destinata ad albergo (subalterno 48, categoria F/3 unità in corso di costruzione), un'unità adibita a palestra (subalterno 53, categoria D/6), due latrini solari (subalterni 54 e 55, categoria F/5), quattro depositi interrati (subalterni 56, 57, 58 e 59, categoria C/2) nonché due ampie autorimesse interrate (subalterni 60 e 162, categoria D/8).



Figura 16. Vista del complesso immobiliare (prospetto ovest sulla SS 7 bis, via Appia).

Stante la complementarità funzionale tra i predetti beni (già residuali delle scissioni e dei trasferimenti intervenuti tra il 2014 e il 2015 mediante cui l'originaria unica proprietà, nella titolarità della [REDACTED], è stata smembrata tra diversi soggetti, con tutto ciò che ne è conseguito in termini di ridefinizione delle parti comuni e costituzione di servitù apparenti per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6) si ritiene opportuno prospettare **la formazione di un lotto unico per la vendita.**

3.3. Criterio per la determinazione della superficie commerciale

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato gli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la superficie commerciale (parametro utilizzato nelle compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale andranno, quindi, considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento" (nel caso di specie, per le aree esterne afferenti all'albergo distinto con il sub 48 e alla palestra distinta con il sub 53, trattandosi di immobili a destinazione terziaria, è stato assunto, in ossequio alle indicazioni OMI, un coefficiente di ponderazione pari a 10%; per i lastrici solari distinti con i sub 54 e 55, trattandosi di unità immobiliari autonomamente censite, si è invece tenuto conto della consistenza lorda nella sua interezza assumendo poi un adeguato valore unitario di mercato);
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori" (nel caso di specie solo per le fosse e i vani ascensore è stato assunto un coefficiente pari al 25%; per quanto concerne, invece, i depositi distinti con i subalterni 56, 57, 58 e 59 nonché le autorimesse distinte con i subalterni 60 e 162, si evidenzia che trattasi di unità immobiliari autonomamente

censite, per le quali si è tenuto conto della consistenza lorda nella sua interezza assumendo poi specifici valore unitario di mercato).

3.4. Descrizione degli immobili

I beni appresi alla massa fallimentare costituiscono parte di un più ampio centro polifunzionale a destinazione commerciale, direzionale e ricettiva.

La parte commerciale è costituita da un'ampia galleria sviluppantesi per i primi due livelli fuori terra, mentre la parte direzionale (uffici) e ricettiva (albergo in corso di costruzione) è costituita da due corpi di fabbrica (appresso rispettivamente denominati fabbricato principale e palazzina nord-ovest) che si elevano dal secondo al sesto livello fuori terra. Completano il centro due livelli interrati destinati ad autorimesse.

Il complesso, realizzato tra il 2010 e il 2014 e solo parzialmente completato, presenta una struttura portante in cemento armato (in parte prefabbricato) con solai prefabbricati in cemento, tompanature in laterizio e coperture piane a lastrico (cfr. rilievi fotografici esterni in allegato C-1), in stato conservativo discreto.

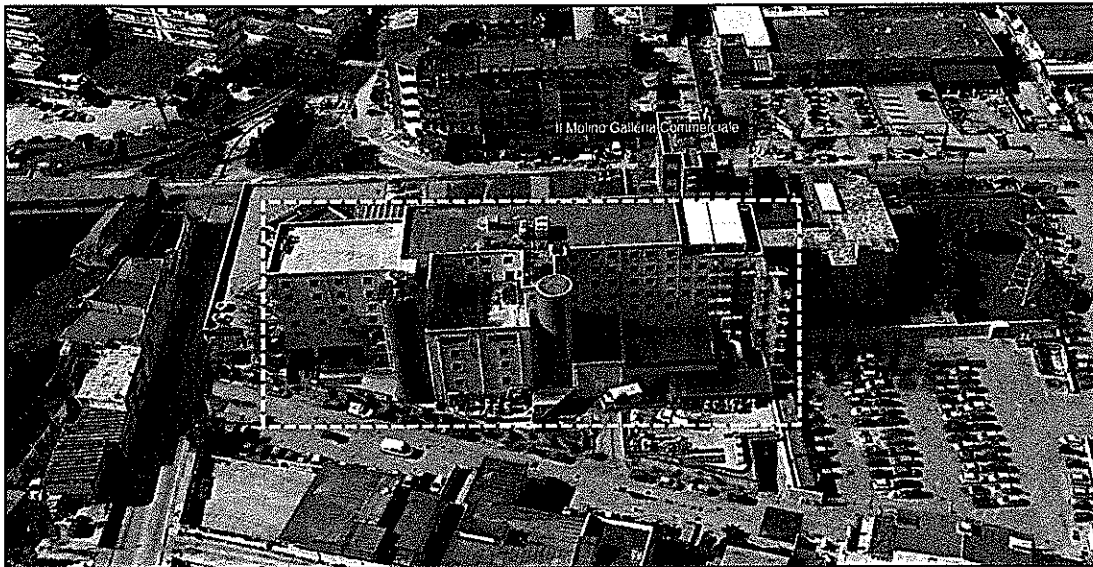


Figura 17. Vista del complesso immobiliare (prospetto est sulla I traversa Corso Europa). In giallo è contornato il fabbricato principale. In rosso la palazzina nord-ovest.

Con riferimento alla numerazione esemplificativa riportata nelle allegate tavole planimetriche (nel seguito, per ciascuna porzione omogenea di ogni unità, verrà riportato tra parentesi quadre [#n] l'identificativo numerico indicato nelle tavole in allegato B) e ai rilievi fotografici (riprodotti in allegato C) è possibile riportare la seguente descrizione di ciascuna delle unità immobiliari apprese alla massa fallimentare.

3.4.1. Subalterno 48 (unità in corso di costruzione destinata ad albergo)

Detta unità immobiliare si sviluppa dal secondo piano interrato al piano quinto e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, consta:

- al piano S2 soltanto di una piccola porzione occupata dalla fossa dell'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est (sub 2);
- al piano S1 di una porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est (sub 2) con annesso locale deposito;
- al piano T di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est (sub 2);
- al piano 1 di una piccola porzione occupata dall'impianto ascensore adiacente il corpo scala sud-est (sub 2) nonché della fossa dell'altro impianto ascensore posto a servizio della palazzina posta a nord-ovest;
- al piano 2 dell'intero livello del fabbricato principale al netto dei vuoti centrali sulla sottostante galleria commerciale nonché dell'intero livello della palazzina posta a nord-ovest;
- al piano 3 della porzione nord del fabbricato principale nonché dell'intero livello della palazzina nord-ovest);
- al piano 4 dell'intero livello della palazzina nord-ovest;
- al piano 5 dell'intero livello della palazzina nord-ovest.

Trattasi di un immobile di ampia consistenza, destinato da progetto (ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013) a struttura ricettiva alberghiera (di cinquantadue camere con bagno, dotata di hall, sala conferenze, cucine e sala ristorante, ampia area esterna e servizi, il tutto appresso meglio descritto) mai entrata in esercizio in quanto mai del tutto completata (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nelle tavole B-2, B-3, B-4, B-5, B-6 e B-7 nonché rilievi fotografici in allegato C-2).

La struttura si sviluppa principalmente al piano secondo e al piano terzo del fabbricato principale, includendo, altresì, l'intera volumetria della palazzina nord-ovest sviluppantesi dal piano secondo al piano quinto. Completano l'immobile due vani ascensore, l'uno posto a ridosso del corpo scala sud-est del fabbricato principale

sviluppatasi dal piano S2 al piano 2, l'altro a servizio della palazzina nord-ovest e sviluppatasi dal piano 2 al piano 5 (con relativa fossa al piano 1 perimetralmente interclusa, ispezionabile soltanto dal piano 2).

Dai documenti progettuali (cfr. tavole di progetto allegata all'ultimo titolo abilitativo edilizio PdC n. 59/2013 riprodotte in allegato D-3) può desumersi la seguente descrizione dell'immobile.

Al piano secondo la struttura alberghiera si articola in un'ampia hall centrale (ingresso principale dal corpo scala nord-est), ampia sala conferenze, cucina con deposito e cella frigo, spogliatoio maschile con bagno, spogliatoio femminile con bagno, bagno uomini, bagno donne, bagno per portatori di handicap, sala ristorante, reception con piccolo deposito, guardaroba e locale di servizio, ventuno camere doppie con bagno (di cui sedici nel corpo principale e cinque nella palazzina nord-ovest) disimpegnate da corridoi e da un passaggio coperto di collegamento tra detto corpo principale e la palazzina nord-ovest, due piccoli locali deposito, ampia area esterna terrazzata (laddove trovasi alloggiata una piscina a sbalzo, in pessimo stato conservativo).

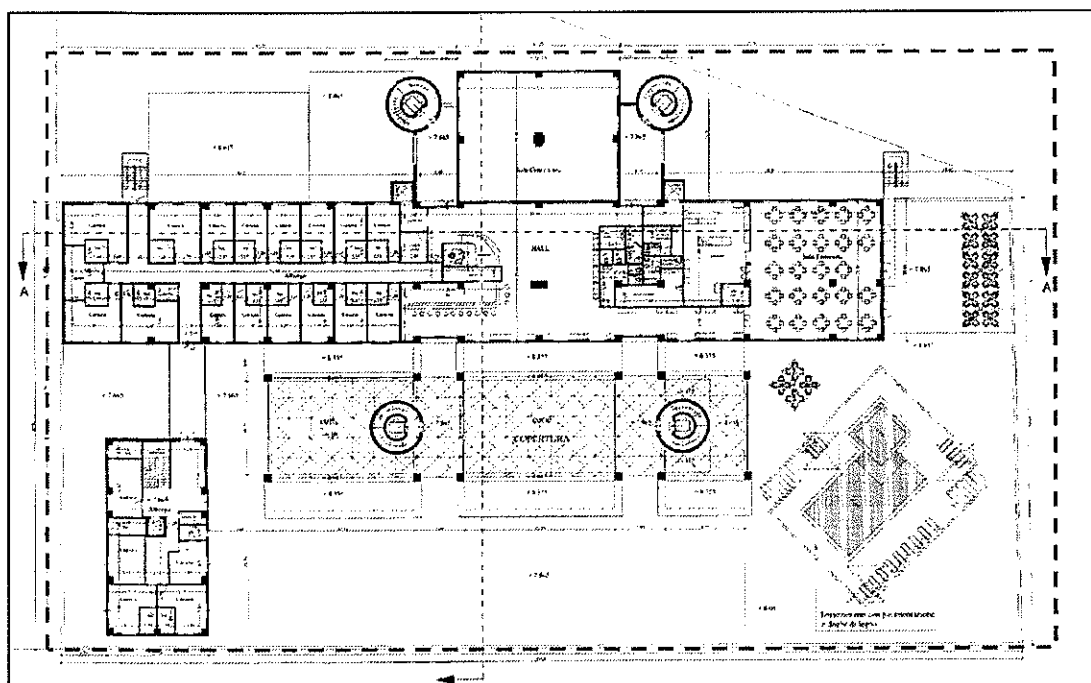


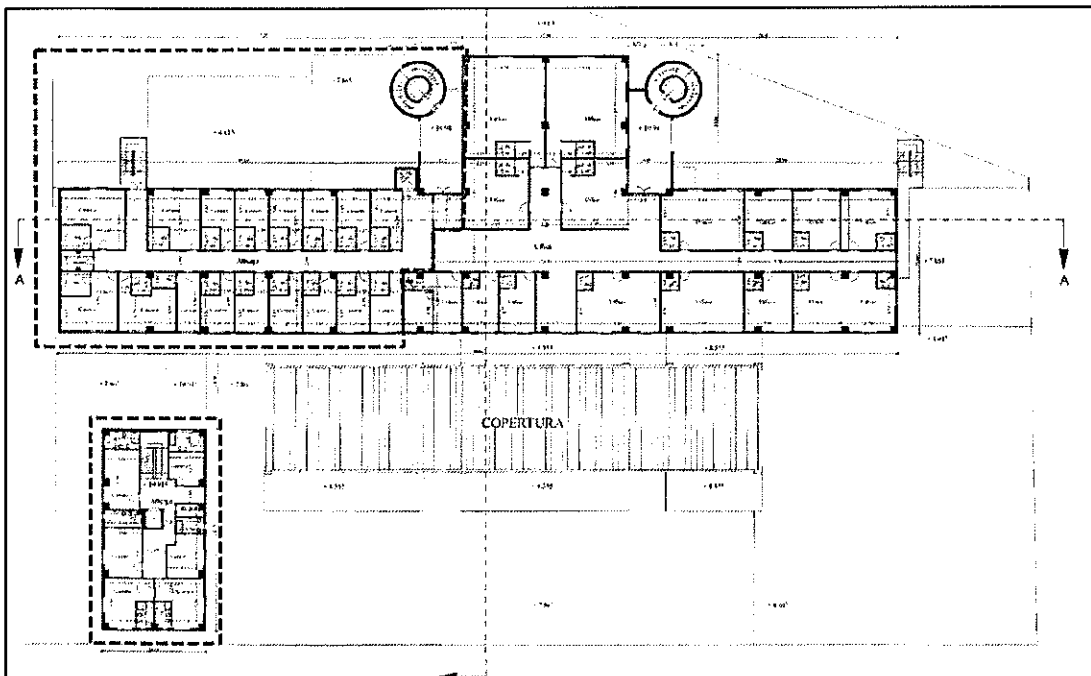
Figura 18. Progetto del piano secondo estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

L'area esterna è caratterizzata dalla presenza di una imponente copertura (struttura reticolare vetrata), posta in corrispondenza dei vuoti soprastanti la galleria commerciale ubicata al piano primo (di proprietà aliena).

A meno dei predetti vuoti e delle parti comuni, l'unità immobiliare in oggetto occupa, quindi, l'intera consistenza del piano secondo sia del fabbricato principale che della palazzina nord-ovest.

Sempre con riferimento all'area esterna va, inoltre, segnalato che su di essa si trovano alloggiati alcuni macchinari, in particolare unità esterne degli impianti di condizionamento, con ogni probabilità collegate alle unità immobiliari di proprietà aliena ed esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare afferenti alla galleria commerciale (tale situazione determina la sussistenza di una servitù apparente, il tutto come già argomentato nel paragrafo 2.6 cui integralmente si rimanda).

Al piano terzo la struttura alberghiera si articola in ventitré camere con bagno (di cui sedici doppie e una singola nel corpo principale e sei doppie nella palazzina nord-ovest) disimpegnate da corridoi, oltre a un piccolo deposito.



La struttura alberghiera, come già anticipato, non risulta mai entrata in esercizio in quanto mai del tutto completata. Perdi più essa versa, da alcuni anni, in stato di abbandono con tutto ciò che ne consegue in termini di deperimento sia delle finiture che degli impianti già messi in opera (parte dei quali anche vandalizzati).



Figura 21. Rilievi fotografici.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione della hall, della sala conferenze, della sala ristorante e dei relativi servizi, è in quadroni bicolore (bianchi e neri) di gres porcellanato; la cucina presenta pavimentazione e rivestimenti specifici del tipo industriale igienico; la pavimentazione delle camere è in gres porcellanato effetto parquet di colore chiaro; i bagni presentano pavimentazione in gres; i corridoi e i disimpegno mancano di pavimentazione (è presente solo il massetto cementizio); l'area esterna terrazza presenta pavimentazione in piastrelle parte in legno (zona sud) e parte in gres (zona nord);

- le pareti della hall, della sala conferenze e della sala ristorante, sono intonacate e parzialmente rifinite con rasante ma non tinteggiate; i bagni presentano rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato; le pareti delle camere sono in parte rifinite e tinteggiate e in parte rivestite con pannelli decorativi in legno e testiere fisse in pelle;
- i soffitti sono ovunque caratterizzati dalla presenza di controsoffitti (in cartongesso e/o pannelli in fibra minerale, atti tra l'altro a celare gli impianti elettrico, idrico, antincendio, di condizionamento, etc.), solo parzialmente stuccati e tinteggiati, in più zone visibilmente danneggiati, rimossi e/o mancanti;
- le porte degli spazi comuni (hall, sala conferenze, sala ristorante, etc.) sono in acciaio con maniglione antipanico (porte tagliafuoco), le camere presentano porte in legno laccato nero (talune danneggiate, altre rimosse o mai montate);
- gli infissi interni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio e vetro camera, non sono presenti infissi esterni.

Quanto agli impianti, tutti privi di allaccio alle rispettive reti di fornitura e mai entrati in esercizio, è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è predisposto con canaline (parte a soffitto e parte sottotraccia) e scatole di derivazione, ma manca dei cavi elettrici (probabilmente installati e, quasi del tutto, asportati) nonché dei corpi illuminati e dei frutti (prese, interruttori, pulsanti, etc.);
- l'impianto idrico-sanitario è completo soltanto nelle camere (seppure in parte danneggiato) mentre i bagni posti a servizio delle aree comuni mancano sia dei sanitari che delle rubinetterie;
- l'impianto di aria condizionata è del tipo centralizzato, con tubazioni ed apparecchiature sviluppatesi perlopiù a soffitto e motori esterni presumibilmente alloggiati sui lastrici di copertura (detti lastrici, come si dirà nel seguito, risultano caratterizzati dalla presenza di molteplici macchinari a servizio dell'intero compendio immobiliare, motivo per il quale, anche a causa della

- mancanza di allaccio alle reti di fornitura, non risulta attualmente possibile individuare le eventuali macchine correlate agli impianti dell'albergo);
- è presente impianto antincendio con manichette e naspi (taluni asportati), rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico), trattandosi, come detto, di impianti mai del tutto completati e mai entrati in esercizio. È, quindi, evidente che, ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà tenuto ad un massivo intervento di completamento e revisione di tutti gli impianti.

3.4.2. Subalterno 53 (unità adibita a palestra)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano sesto e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, essa occupa per intero detto livello dell'edificio principale.

Trattasi di un immobile di ampia consistenza, destinato da progetto (ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013) a centro benessere con palestra e area polifunzionale sui terrazzi esterni.

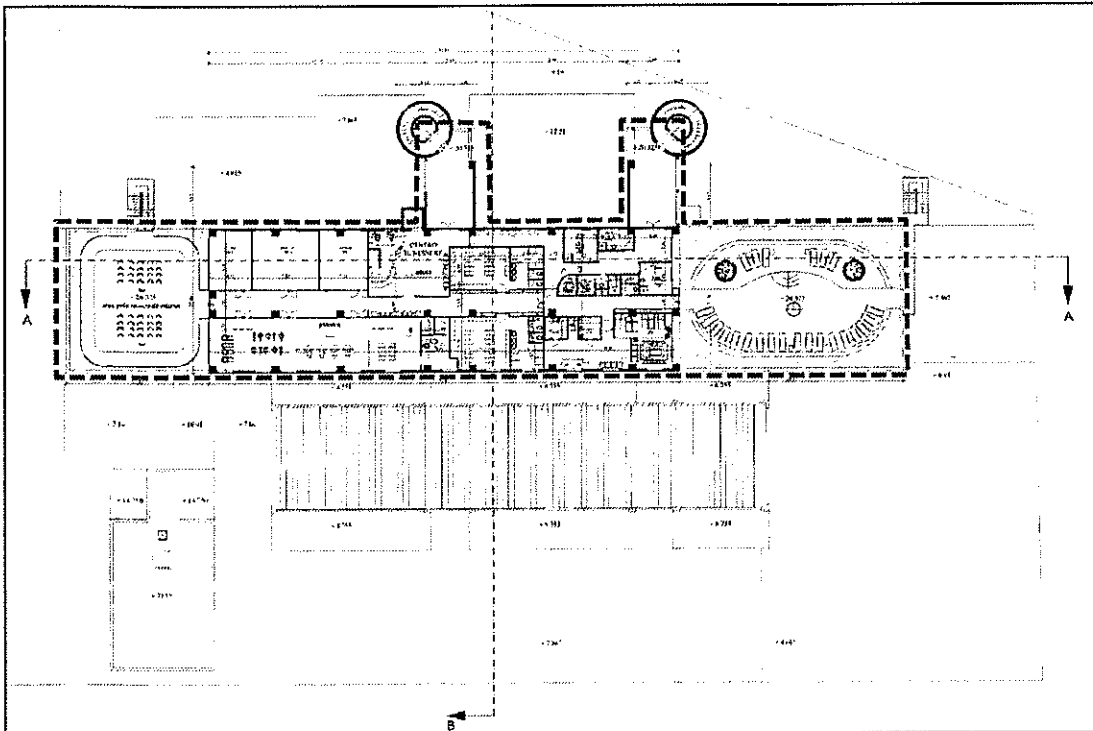


Figura 22. Progetto del piano sesto estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-8 nonché rilievi fotografici in allegato C-3) tale immobile risulta effettivamente adibito a palestra quandanche con un'articolazione interna sostanzialmente diversa da quella riportata nella tavola di progetto.

Nello specifico esso si articola in reception con ingresso principale dal corpo scala nord-est (sub 1, bene comune non censibile), ingresso secondario dal corpo scala sud-est (sub 2, bene comune non censibile), due sale pesi, spogliatoio uomini con bagni e docce,

spogliatoio donne con bagni e docce, terrazzo nord in gran parte (abusivamente) chiuso con una struttura in metallo e vetro (a mo' di grande gazebo), terrazzo sud.

Si evidenzia che tale articolazione, a meno della presenza della struttura in metallo e vetro abusivamente realizzata sul terrazzo nord, risulta conforme alla planimetria catastale abbinata all'immobile, da ultimo aggiornata in data 15.09.2020 (cfr. paragrafo 2.5).

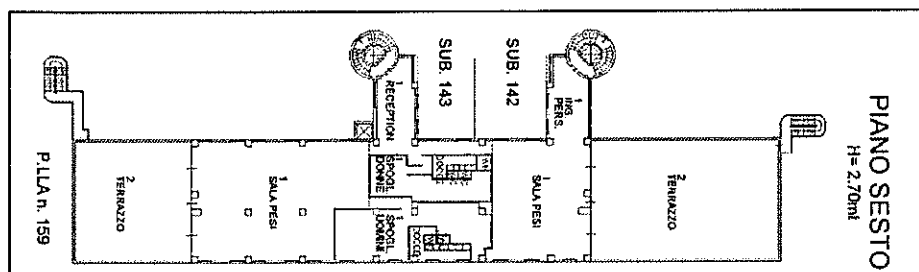


Figura 23. Planimetria catastale abbinata al subalterno 53.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	H minima [m]	H massima [m]	Superficie lorda [mq]
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
53	D/6	6	Palestra	823,00	2,70	2,75	909,00
53	D/6	6	Palestra (gazebo e aree scoperte)	621,00	-	-	621,00

La struttura è attualmente in esercizio e versa in discrete condizioni di manutenzione, seppure vadano segnalate puntuali infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal soprastante lastrico solare (distinto con il sub 55), soprattutto in corrispondenza della porzione di solaio prospiciente l'ingresso dal corpo scala sud-est.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è in gres porcellanato (le sale pesi sono dotate di una pavimentazione suppletiva in gomma antiurto); la terrazza sud non presenta pavimentazione (è visibile il massetto in cemento); la terrazza nord, per la parte chiusa con la struttura in vetro, presenta una pavimentazione in gres porcellanato;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con piastrelle effetto mattoncini;

- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista;
- le porte sono parte in legno tamburato e parte in acciaio;
- gli infissi interni (finestre e porte-finestre) sono in alluminio e vetro camera, non sono presenti infissi esterni.



Figura 24. Rilievi fotografici.

Quanto agli impianti, tutti allacciati alle rispettive reti di fornitura, è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è parte in canalina e parte sottotraccia;
- l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, l'acqua calda è prodotta mediante caldaie a gas alloggiato sul soprastante lastrico solare (sub 55);
- l'impianto di aria condizionata presenta diversi split interni e motori esterni alloggiati sul soprastante lastrico solare (sub 55);
- è presente predisposizione per impianto antincendio (tubazione rossa) ma non risultano installati rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione ed eventuale completamento di tutti gli impianti.

3.4.3. Subalterno 54 (lastrico solare)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano sesto della palazzina nord-ovest e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, essa occupa per intero detto livello della palazzina.

Trattasi, nella fattispecie, del lastrico solare di detto edificio, accessibile soltanto dall'esterno per mezzo di una scaletta (del tipo c.d. "alla marinara") posta sul terrazzo nord ubicato al quarto piano della palazzina (porzione catastalmente afferente all'albergo distinto con il sub 48).

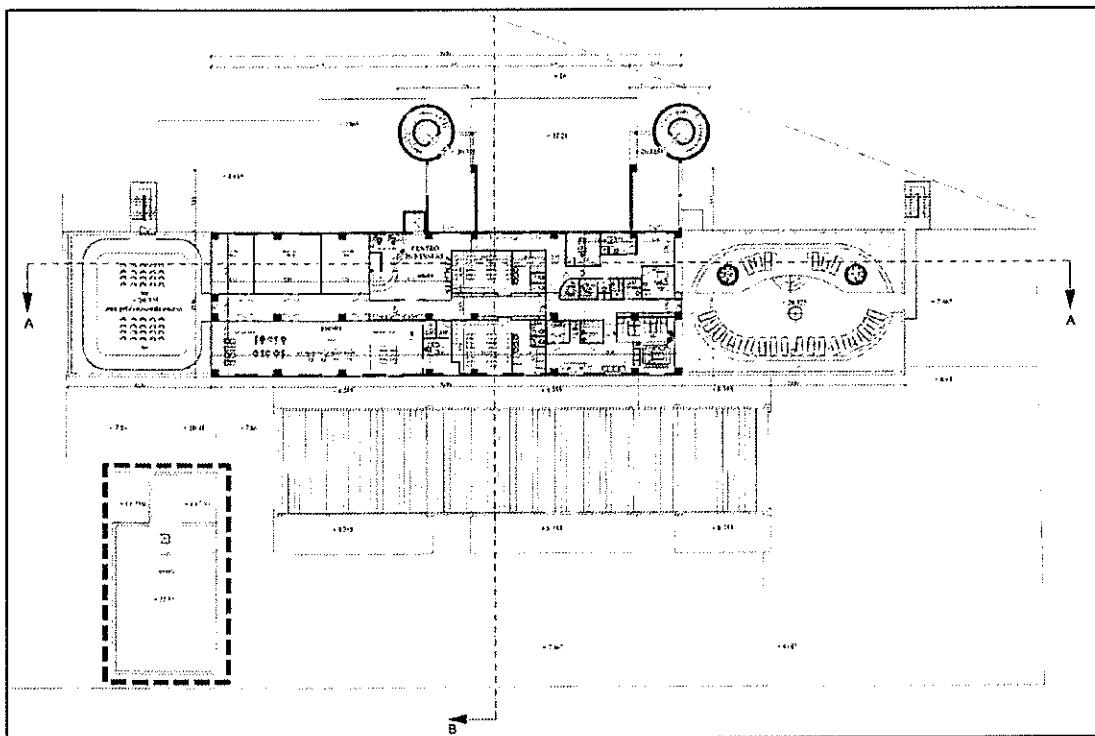


Figura 25. Progetto del piano sesto estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Il lastrico solare risulta dotato di parapetto perimetrale ma privo di pavimentazione essendo visibile la sola guaina bituminosa (cfr. rilievi fotografici in allegato C-4).

Su di esso si trovano alloggiati molteplici macchinari, in particolare unità esterne degli impianti di condizionamento, con ogni probabilità collegati non soltanto alla palazzina nord-ovest (interamente occupata dall'albergo), ma anche alle unità immobiliari di proprietà aliena ed esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare afferenti alla

galleria commerciale (tale situazione determina la sussistenza di una servitù apparente, il tutto come già argomentato nel paragrafo 2.6 cui integralmente si rimanda).

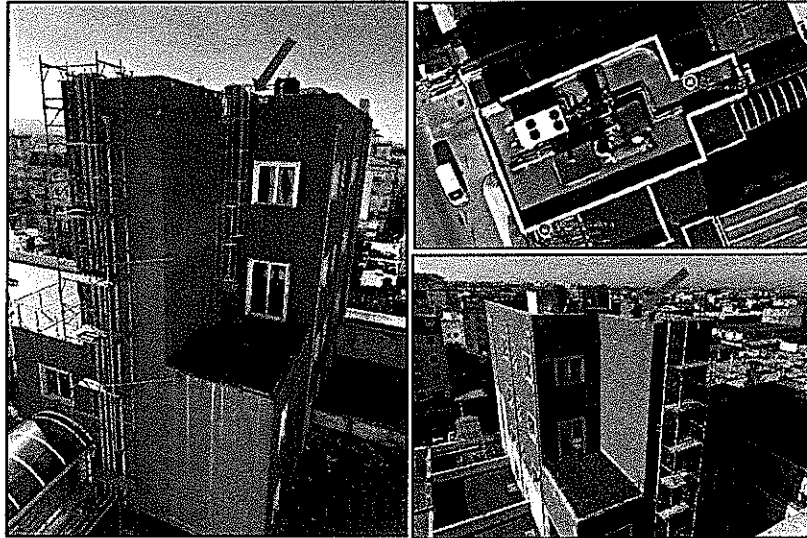


Figura 26. Rilievi fotografici.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
54	F/5	6	Lastrico palazzina	198,00	-	-	198,00

3.4.4. Subalterno 55 (lastrico solare)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano settimo del fabbricato principale e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, essa occupa per intero tale livello dell'edificio.

Trattasi, nella fattispecie, del lastrico solare di detto edificio principale, costituente la copertura della palestra sottostante (sub 53), accessibile soltanto dall'esterno per mezzo di una scaletta (del tipo c.d. "alla marinara") posta sul terrazzo sud della palestra.

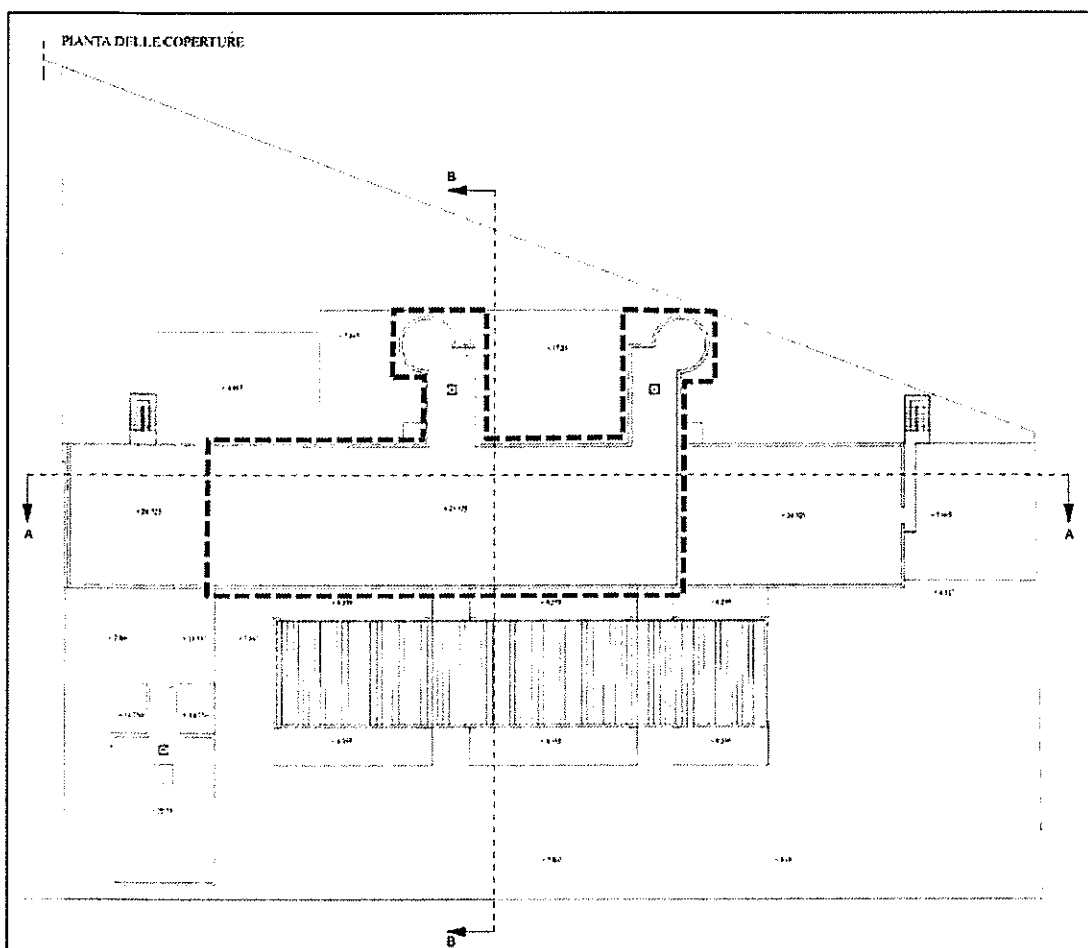


Figura 27. Progetto del piano sesto estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Il lastrico solare risulta dotato di parapetto perimetrale ma privo di pavimentazione essendo visibile la sola guaina bituminosa (cfr. rilievi fotografici in allegato C-5).

Su di esso si trovano alloggiati molteplici macchinari, in particolare unità esterne degli impianti di condizionamento, certamente a servizio non soltanto della palestra (sub 53)

e dell'albergo (sub 48), ma anche delle unità immobiliari di proprietà aliena ed esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare afferenti alla galleria commerciale (tale situazione determina la sussistenza di una servitù apparente, il tutto come già argomentato nel paragrafo 2.6 cui integralmente si rimanda).

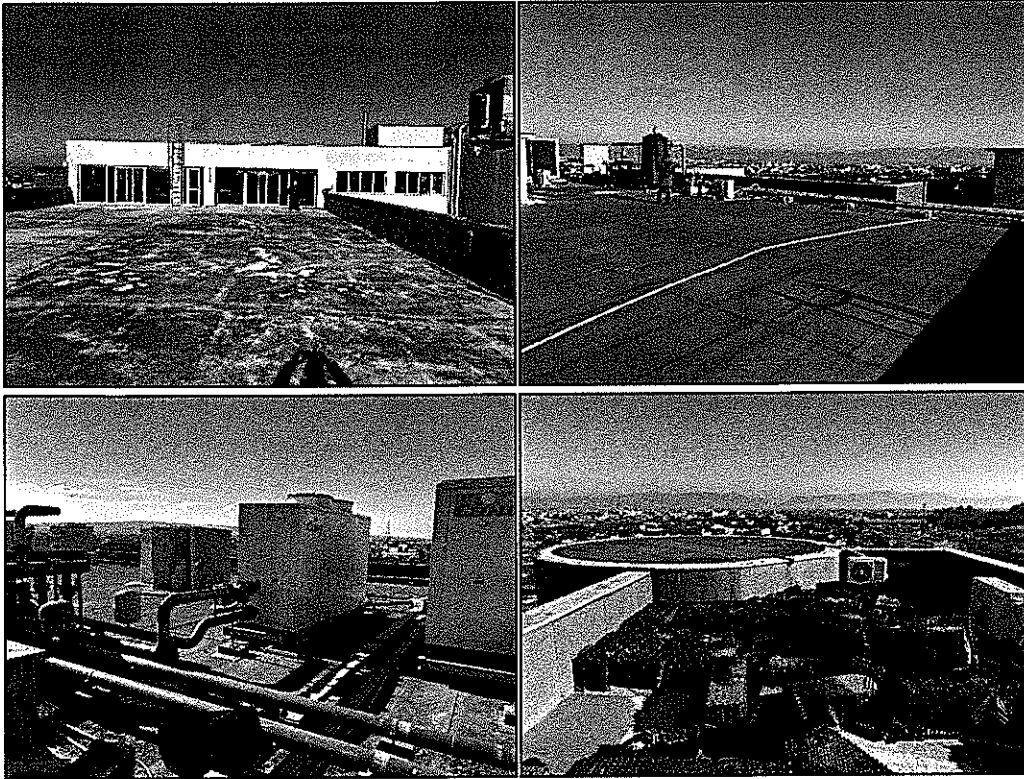


Figura 28. Rilievi fotografici.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	H minima [m]	H massima [m]	Superficie lorda [mq]
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
55	F/5	7	Lastrico palestra	950,00	-	-	950,00

3.4.5. Subalterno 56 (deposito)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, occupa l'angolo sud-ovest di tale livello dell'edificio principale (livello che si compone delle unità distinte con i subalterni 56, 57, 58, 59, 60, tutte apprese alla massa fallimentare, nonché di diverse porzioni comuni e del subalterno 170 ex 6, unica unità di proprietà aliena).

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a deposito (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), al quale è possibile accedere solo transitando sul subalterno 60 che identifica tutta la porzione del primo livello interrato adibita a parcheggio (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6).

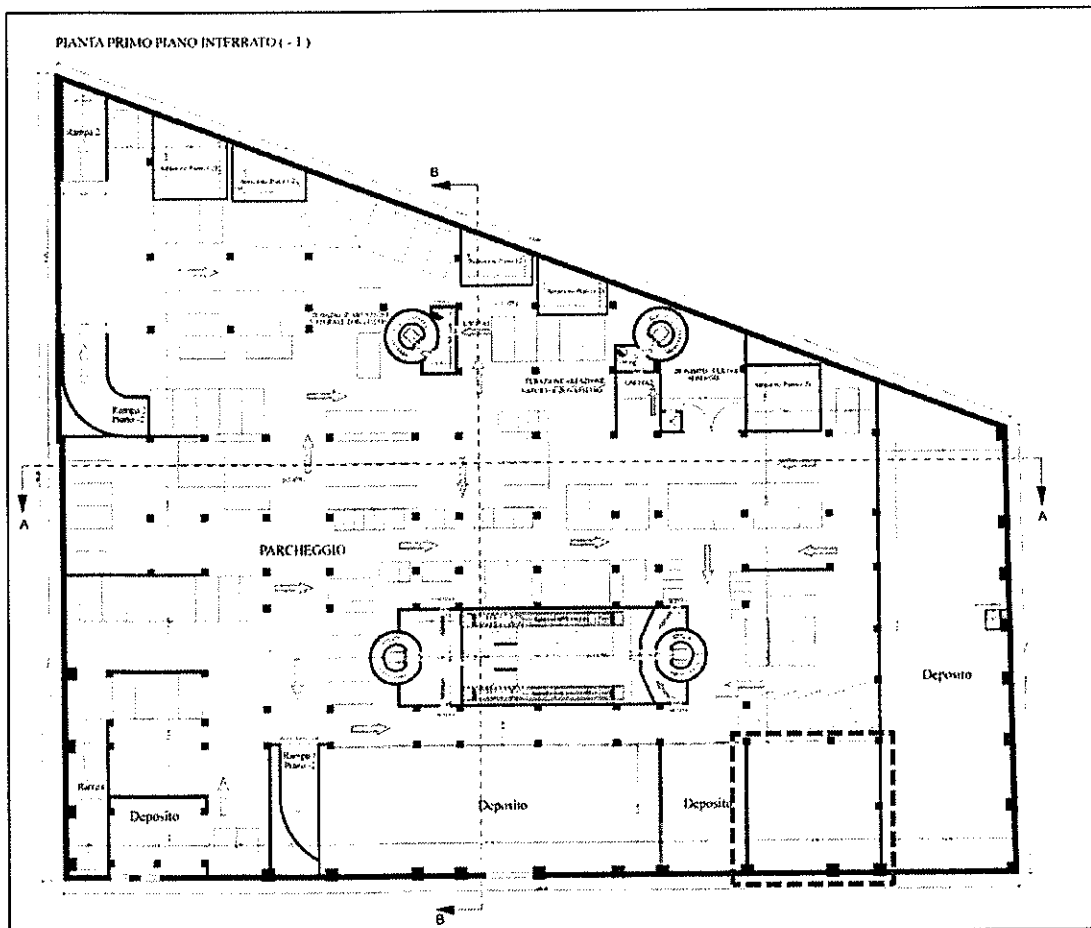


Figura 29. Progetto del piano primo interrato estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-3 nonché rilievi fotografici in allegato C-6) tale immobile risulta effettivamente adibito a deposito quandanche con un'articolazione diversa da quella riportata sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

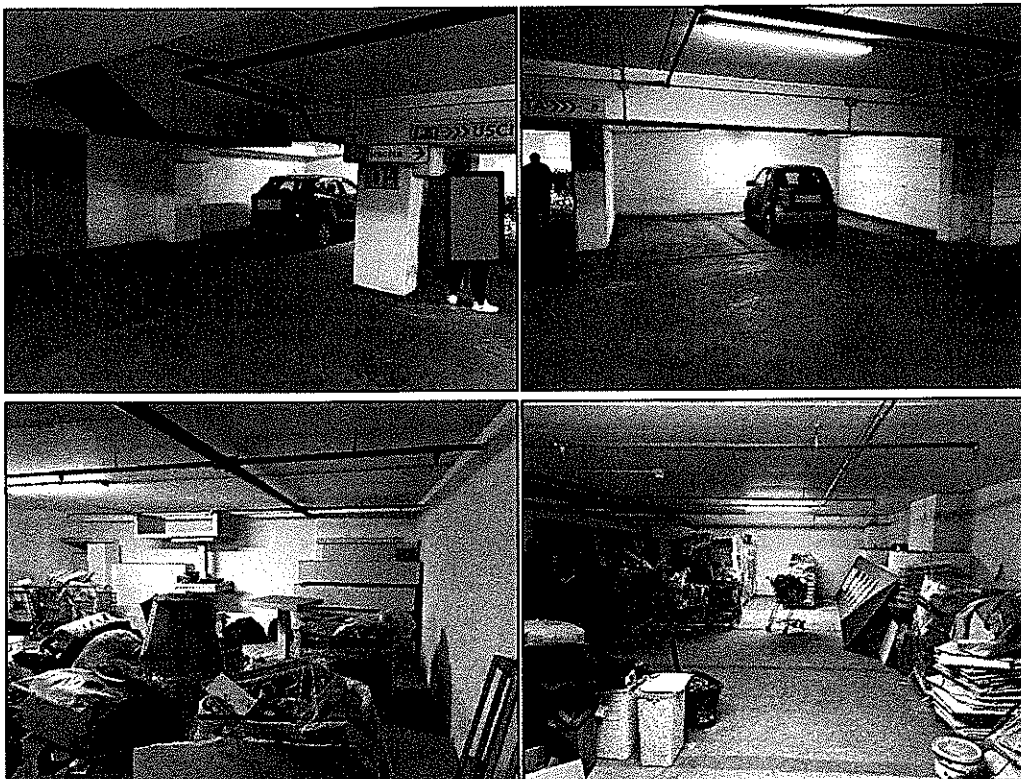


Figura 30. Rilievi fotografici.

Il tramezzo di chiusura non risulta, infatti, alienato ai pilastri, bensì in parte arretrato verso l'interno così da formare due piccole zone (adibite al parcheggio delle auto) che, quandanche ricomprese nel perimetro catastale del bene, risultano esterne al locale effettivamente adibito a deposito e fuse sul piano fisico con il subalterno 60 che, come detto, identifica tutta la restante parte del piano adibita a parcheggio.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
56	C/2	S1	Deposito	202,00	2,70	2,70	208,00

Il deposito versa in discrete condizioni di manutenzione.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista;
- la porta di ingresso è in acciaio.

Quanto agli impianti, allacciati alle rispettive reti di fornitura (anche se è risultato possibile individuare i rispettivi contatori), è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è in canalina;
- è presente impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.4.6. Subalterno 57 (deposito)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, è ubicata in posizione centrale rispetto al lato ovest di tale livello dell'edificio principale (livello che si compone delle unità distinte con i subalterni 56, 57, 58, 59, 60, tutte apprese alla massa fallimentare, nonché di diverse porzioni comuni e del subalterno 170 ex 6, unica unità di proprietà aliena).

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a deposito (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), al quale è possibile accedere solo transitando sul subalterno 60 che identifica tutta la porzione del primo livello interrato adibita a parcheggio (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6).

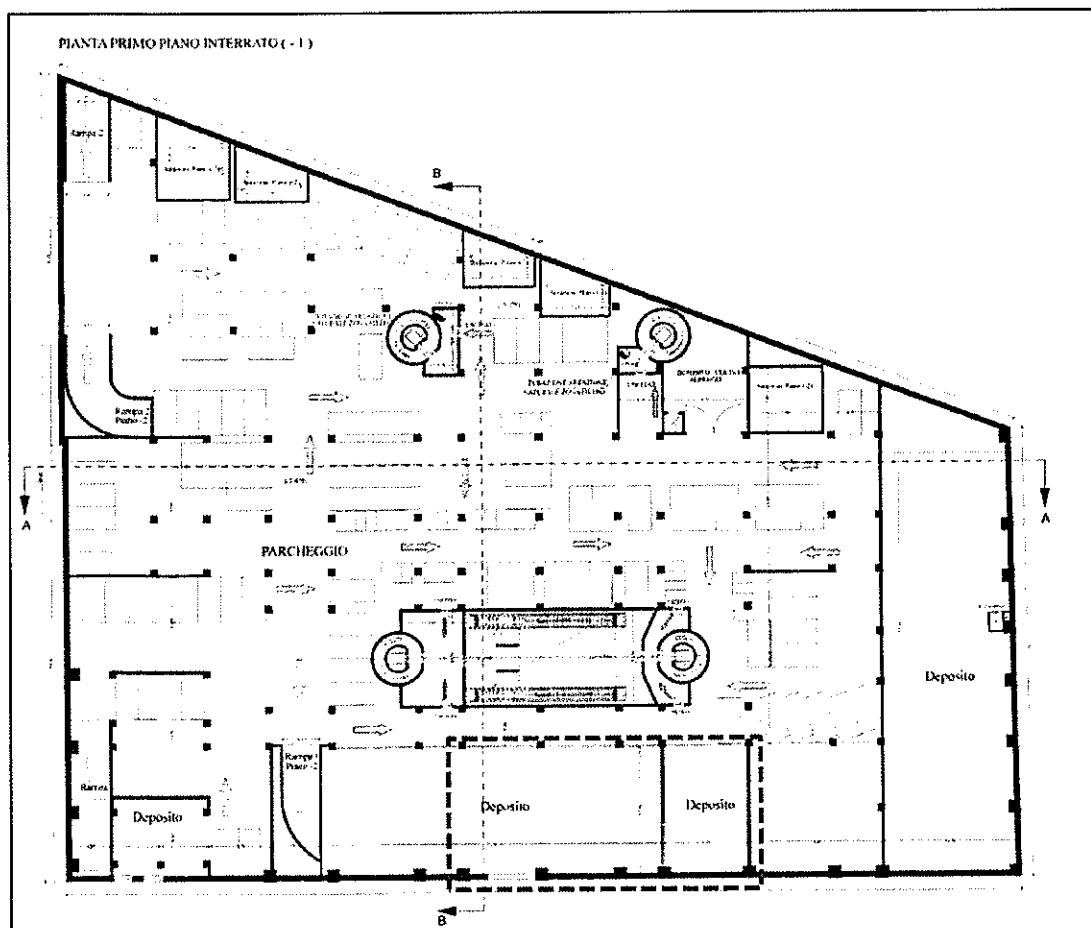


Figura 31. Progetto del piano primo interrato estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-3 nonché rilievi fotografici in allegato C-7) tale immobile risulta effettivamente adibito a deposito quandanche con un'articolazione diversa da quella riportata sia nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

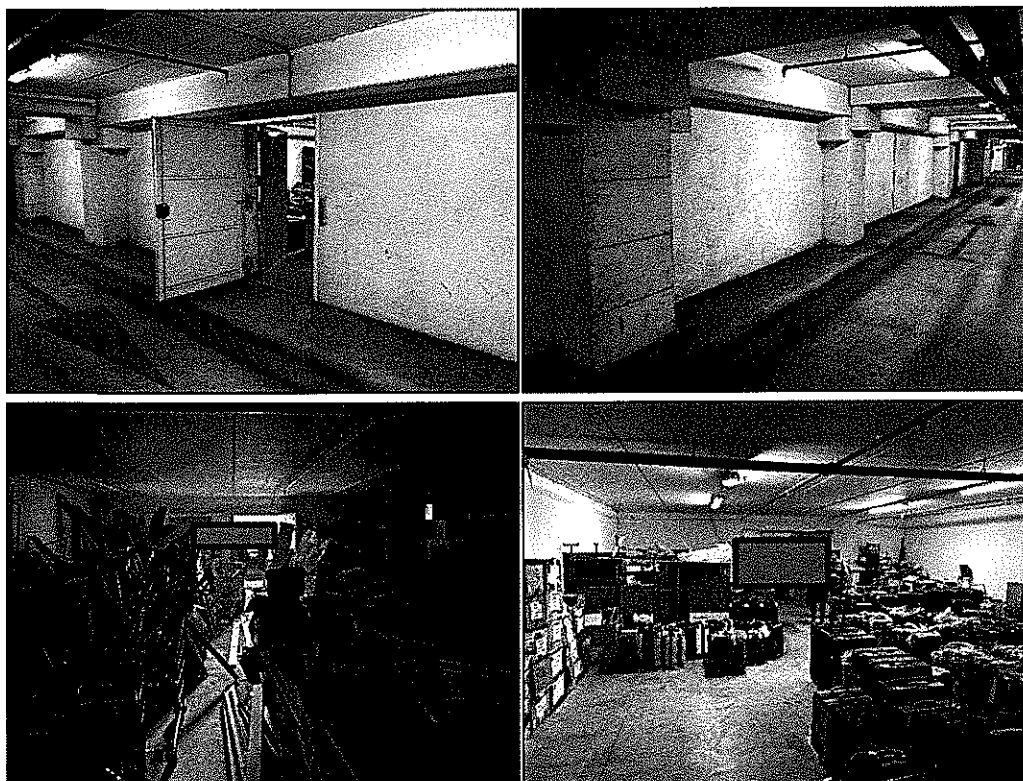


Figura 32. Rilievi fotografici.

In luogo dell'unico volume progettuale e catastale, l'immobile risulta, infatti, suddiviso, per mezzo di tramezzature interne, in tre locali separati, ciascuno con propria porta di ingresso (prospettanti sul sub 60), due dei quali dotati anche di bagno.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
57	C/2	S1	Deposito	411,00	2,70	2,70	432,00

I depositi versano in discrete condizioni di manutenzione (al riguardo si precisa che, dei tre locali, è risultato possibile visionarne soltanto due a motivo della indisponibilità delle chiavi di accesso di quello posto più a nord).

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i bagni risultano privi di finiture;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista;
- le porte di ingresso sono in acciaio.

Quanto agli impianti, allacciati alle rispettive reti di fornitura (anche se è risultato possibile individuare i rispettivi contatori), è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è in canalina;
- è presente impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler;
- non è risultato possibile verificare lo stato dell'impianto idrico-sanitario dei bagni.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.4.7. Subalterno 58 (deposito)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, è ubicata in posizione centrale rispetto al lato ovest di tale livello dell'edificio principale (livello che si compone delle unità distinte con i subalterni 56, 57, 58, 59, 60, tutte apprese alla massa fallimentare, nonché di diverse porzioni comuni e del subalterno 170 ex 6, unica unità di proprietà aliena) a ridosso della rampa carrabile che accede al piano secondo interrato.

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a deposito (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), al quale è possibile accedere solo transitando sul subalterno 60 che identifica tutta la porzione del primo livello interrato adibita a parcheggio (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6).

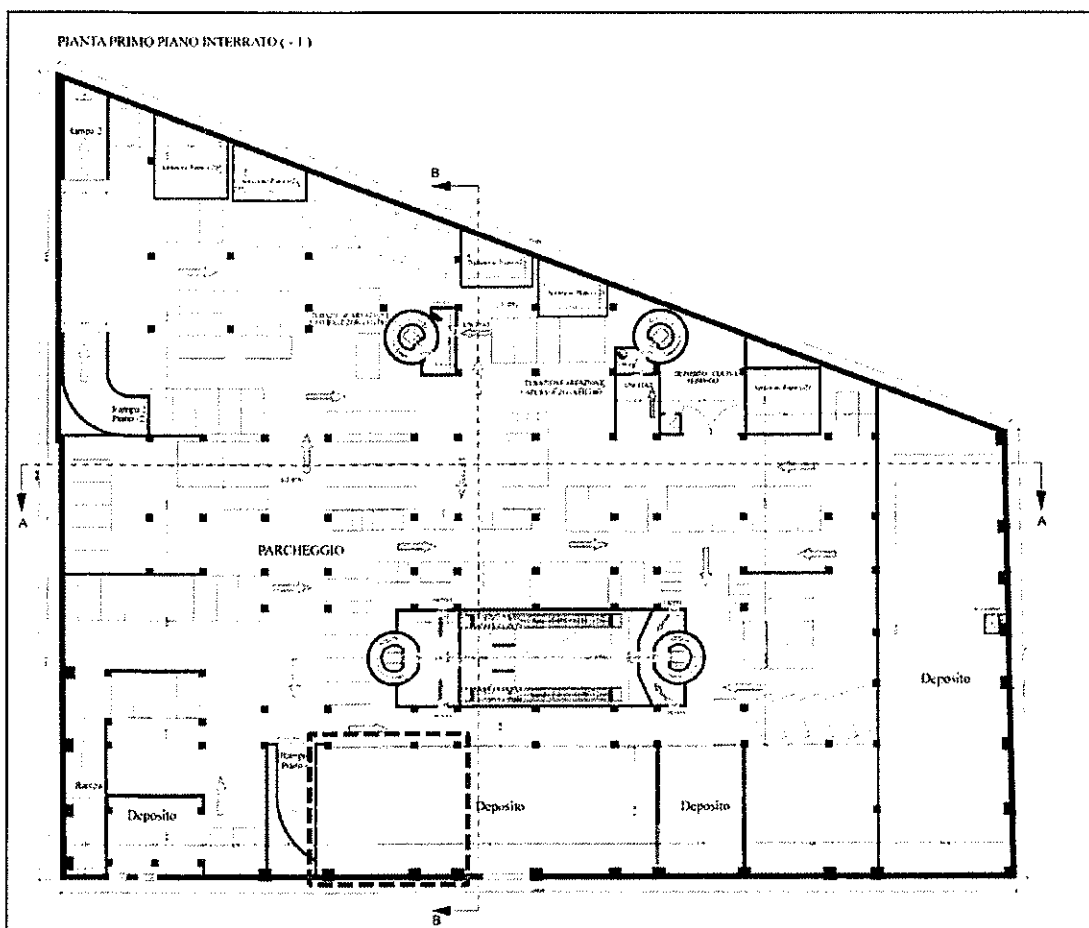


Figura 33. Progetto del piano primo interrato estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-3 nonché rilievi fotografici in allegato C-8) tale immobile risulta effettivamente adibito a deposito con bagno quandanche con una forma lievemente diversa da quella riportata nella tavola di progetto (tavola che, per una mera approssimazione grafica, non tiene conto dell'ingombro della rampa carrabile con la quale confina l'immobile sul lato nord), ma conforme alla planimetria catastale.

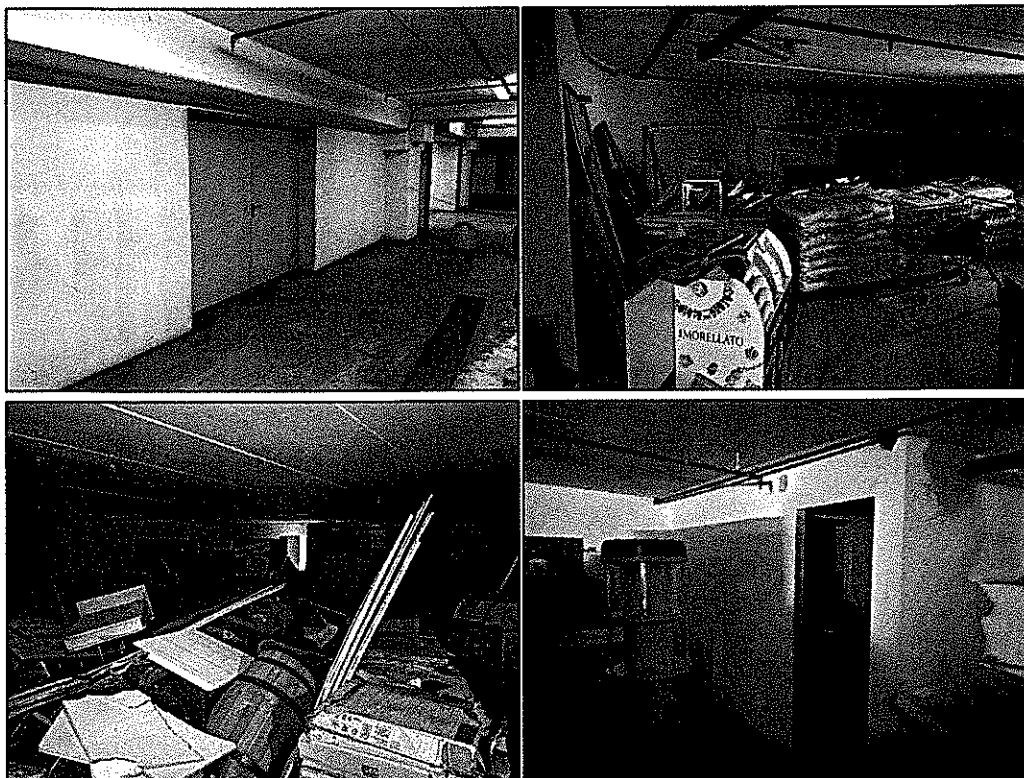


Figura 34. Rilievi fotografici.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	H minima [m]	H massima [m]	Superficie lorda [mq]
-	-	-	-				
58	C/2	S1	Deposito	170,00	2,70	2,70	184,00

Il deposito versa in discrete condizioni di manutenzione.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- il bagno risulta privo di finiture;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista;
- la porta di ingresso è in acciaio.

Quanto agli impianti, in fase di accesso non è risultato possibile accertarne la funzionalità non essendo allacciati alle rispettive reti di fornitura.

Si segnala la presenza di impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.4.8. Subalterno 59 (deposito)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, è ubicata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest di tale livello dell'edificio principale (livello che si compone delle unità distinte con i subalterni 56, 57, 58, 59, 60, tutte apprese alla massa fallimentare, nonché di diverse parti comuni e del subalterno 170 ex 6, unica unità di proprietà aliena) a ridosso della rampa carrabile che accede alla S.S. 7 bis (via Appia).

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a deposito (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), al quale è possibile accedere solo transitando sul subalterno 60 che identifica tutta la porzione del primo livello interrato adibita a parcheggio (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6).

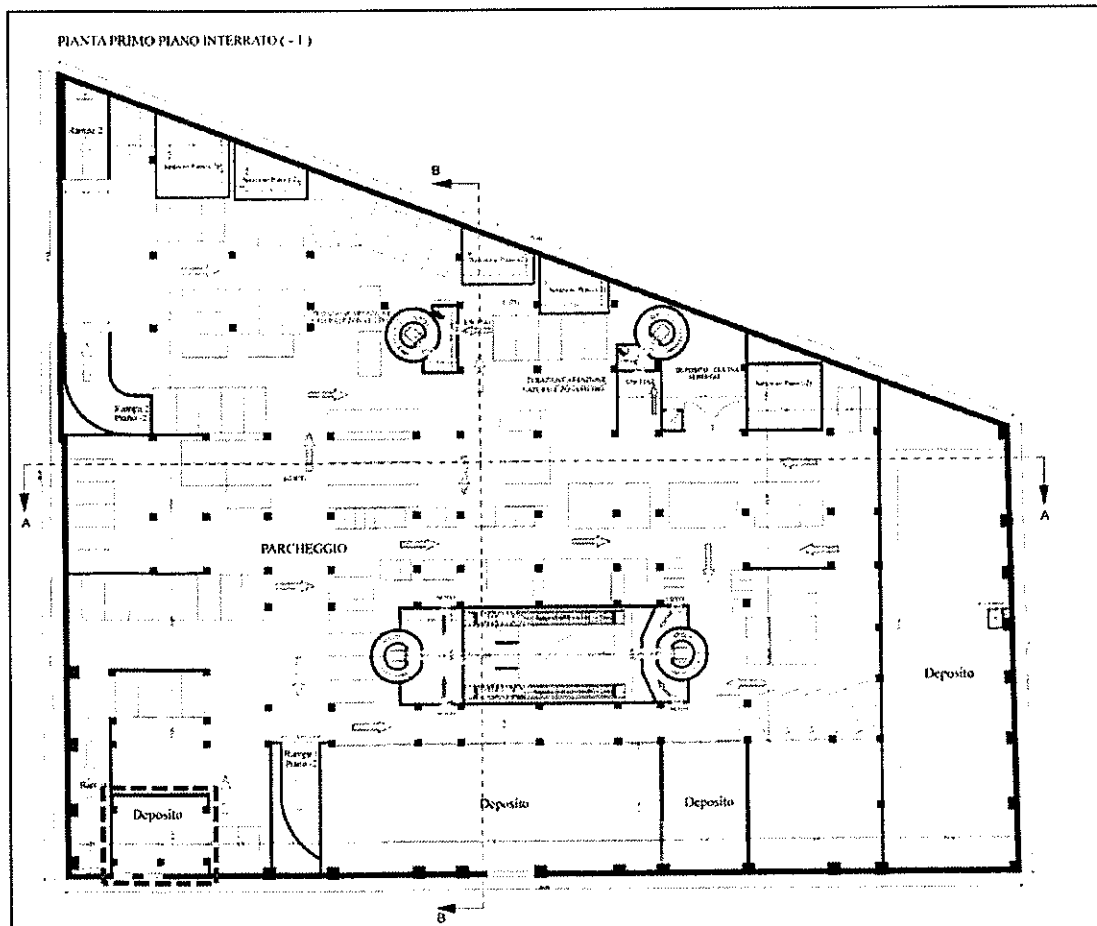


Figura 35. Progetto del piano primo interrato estratto dalla tavola allegata al PdC n. 59/2013.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-3 nonché rilievi fotografici in allegato C-9) tale immobile risulta effettivamente adibito a deposito con una forma corrispondente sia a quella riportata nella tavola di progetto che nella planimetria catastale (dalla quale differisce soltanto per una diversa ubicazione del varco di ingresso).



Figura 36. Rilievi fotografici.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
59	C/2	S1	Deposito	103,00	2,70	2,70	116,00

Il deposito non è dotato di chiusura (sono presenti solo delle reti di metallo mobili), e versa in discrete condizioni di manutenzione. Sul fondo si rileva la presenza di una rete che chiude il volume posto sotto la rampa carrabile (non ricompreso nel perimetro del subalterno 59, bensì afferente al subalterno 60 identificativo dell'autorimessa).

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista.

Quanto agli impianti, allacciati alle rispettive reti di fornitura (anche se è risultato possibile individuare i rispettivi contatori), è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è in canalina;
- è presente impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.4.10. Subalterno 60 (unità commerciale adibita ad autorimessa)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano primo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, essa occupa la maggior parte di detto livello dell'edificio, a meno dei beni comuni non censibili (nella fattispecie, corpi scala distinti con i sub 1, 2, 3 e 4, locali tecnici autoclave e antincendio distinti con il sub 62, e galleria distinta con il sub 167 ex 157), delle zone di aerazione poste lungo il lato est, dei depositi distinti con i sub 56, 57, 58, 59 (di proprietà della fallita) e sub 170 ex 6 (di proprietà aliena) nonché delle rampe di accesso al piano secondo interrato distinte con il sub 162 ex 61 (sempre di proprietà XXXXXXXXXX)

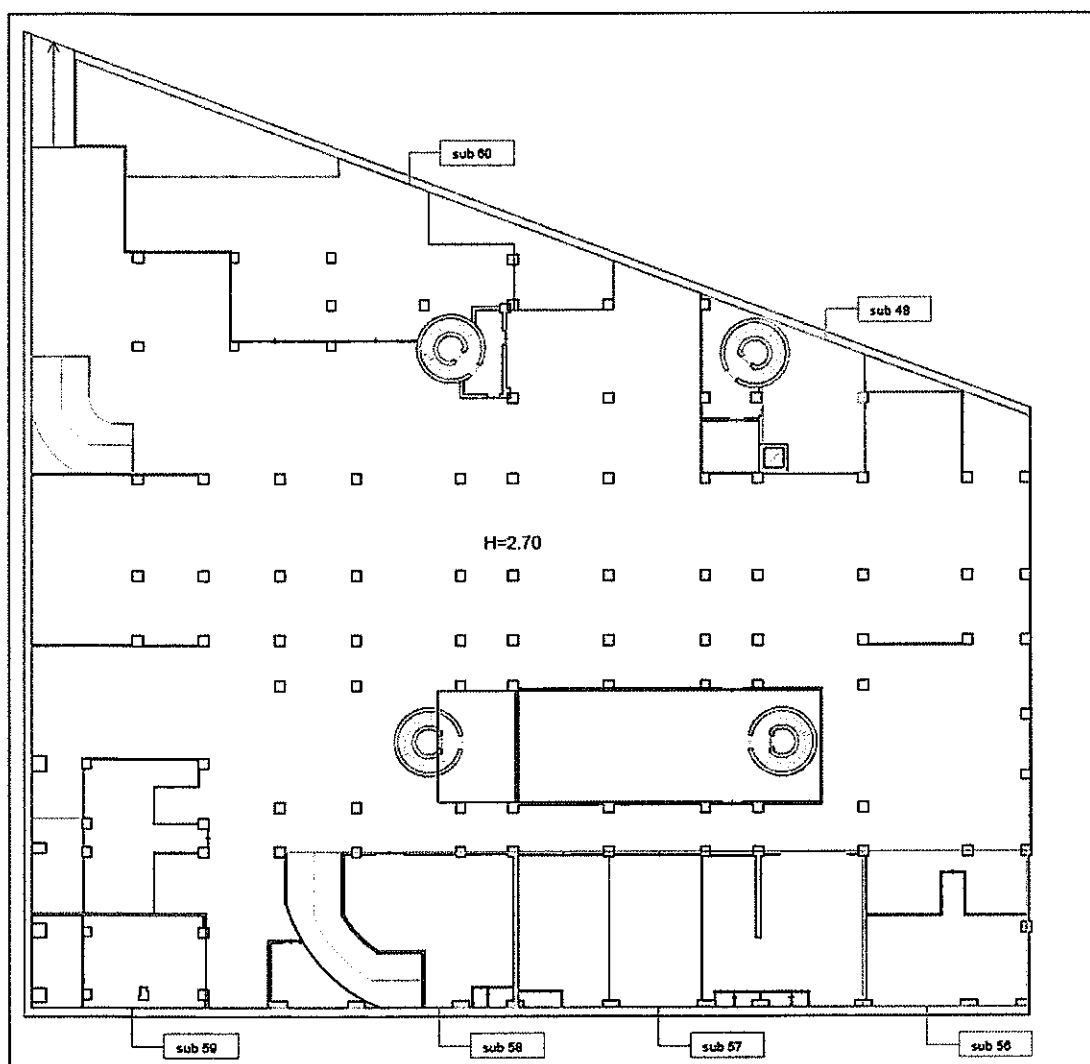


Figura 37. Rilievo planimetrico del piano secondo interrato (in grigio le porzioni comuni e/o di proprietà aliena), i depositi distinti con i sub 56, 57, 58 e 59 sono, invece, individuati singolarmente.

A rigore si evidenzia che detta unità comprende anche le due rampe carrabili di accesso sviluppantesi tra il piano terra e il piano primo interrato, l'una posta a est e prospettante sulla I traversa Corso Europa (rampa di ingresso all'autorimessa), l'altra posta a ovest e prospettante sulla S.S. 7 bis, via Appia (rampa di uscita).

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a parcheggio (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), al quale è possibile accedere dalle due rampe sopradette oltre che dai corpi scala interni.

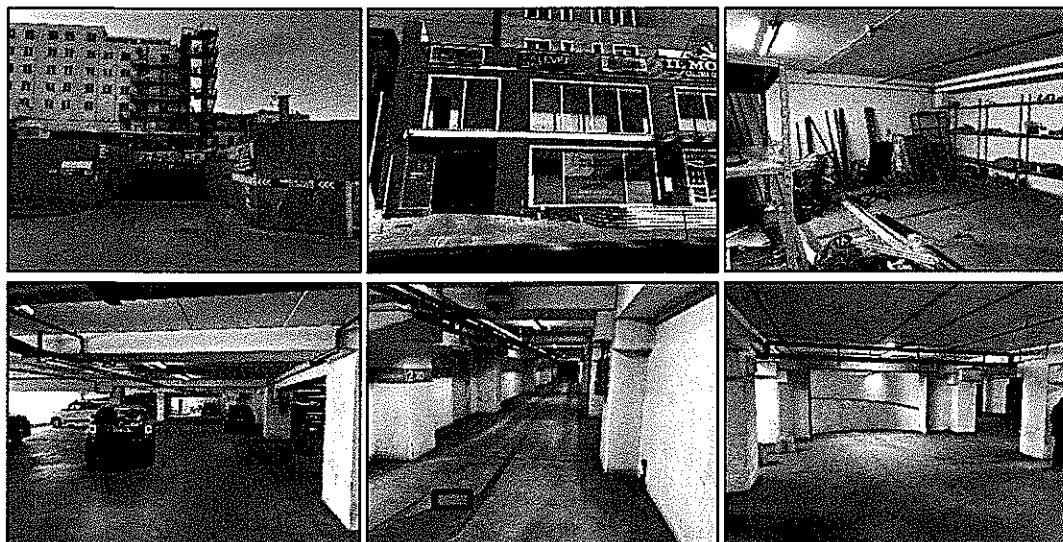


Figura 38. Rilievi fotografici.

Si evidenzia che tale immobile costituisce l'unica via di accesso ai depositi e ai locali tecnici afferenti a tale livello dell'edificio (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6). Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-3 nonché rilievi fotografici in allegato C-10) tale immobile risulta effettivamente adibito a parcheggio (in uso alla galleria commerciale di proprietà aliena in forza di specifico contratto di locazione, cfr. capitolo 7) e presenta, a meno di puntuali incongruenze nella disposizione di alcuni tramezzi interni (taluni realizzati in difformità dal titolo abilitativo edilizio al fine di chiudere alcune porzioni e destinarle a deposito), una forma corrispondente sia a quella riportata nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
60	D/8	S1	Autorimessa	4.044,00	2,70	2,70	4.258,00

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista.

Quanto agli impianti, allacciati alle rispettive reti di fornitura (anche se è risultato possibile individuare i rispettivi contatori), è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è in canalina;
- è presente impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.4.11. Subalterno 162 (unità commerciale adibita ad autorimessa)

Detta unità immobiliare si sviluppa al piano secondo seminterrato e, come rilevasi dagli elaborati planimetrici già riportati nel paragrafo 2.2, essa occupa la maggior parte di detto livello dell'edificio, a meno dei beni comuni non censibili (nella fattispecie, corpi scala distinti con i sub 1, 2, 3 e 4), del vano ascensore afferente all'albergo (sub 48 di proprietà della fallita) e dei posti auto distinti con i sub 160 e 161 (di proprietà aliena). A rigore si evidenzia che detta unità comprende anche le due rampe carrabili di accesso sviluppantesi tra il piano primo e il piano secondo interrato.

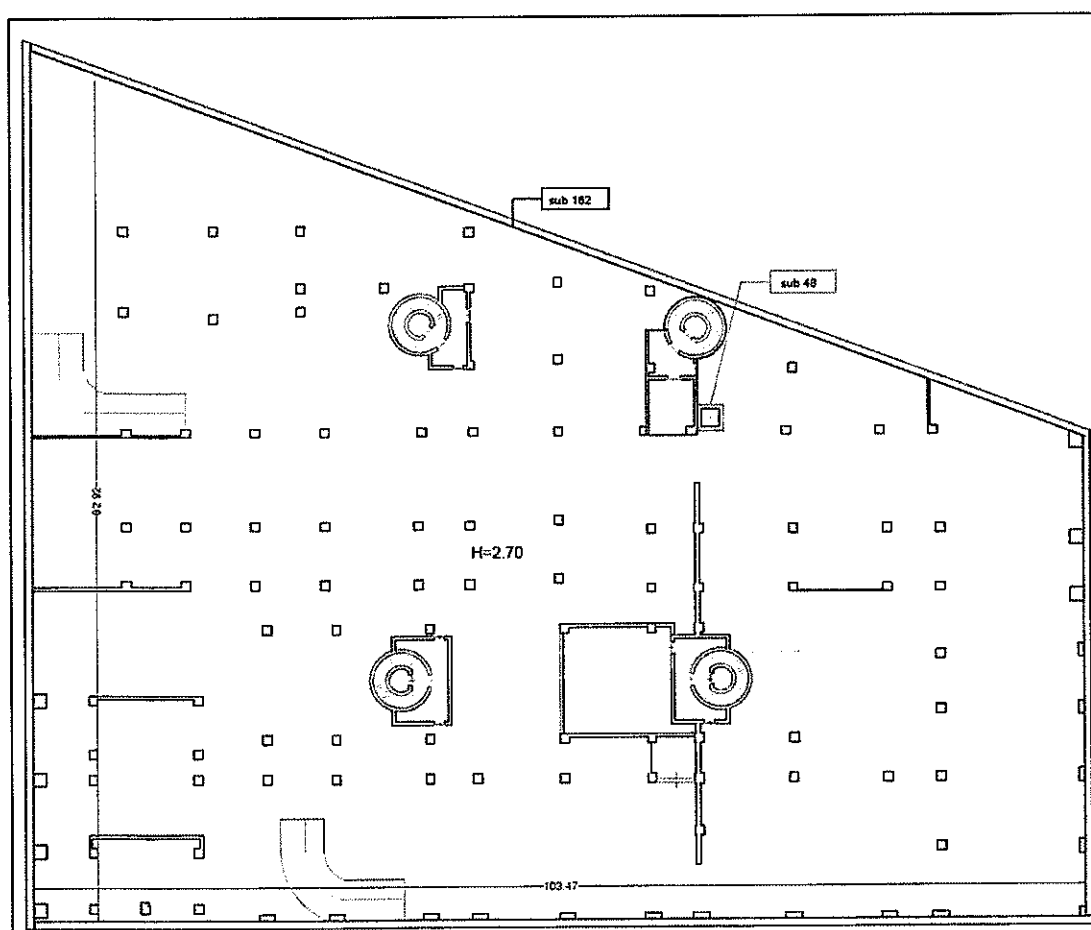


Figura 39. Rilievo planimetrico del piano secondo interrato (in grigio le porzioni comuni e/o di proprietà aliena).

Trattasi di un immobile progettualmente destinato a parcheggio (cfr. ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013), in parte riservato all'albergo, al quale è possibile accedere dalle due rampe sopradette provenienti dal primo piano interrato (sub 60) oltre che dai corpi scala interni.

Si evidenzia che tale immobile costituisce l'unica via di accesso ai due posti auto di proprietà aliena distinti con i sub 160 e 161 (sul punto si rimanda a quanto già argomentato in tema di servitù costitutesi per destinazione del padre di famiglia, cfr. paragrafo 2.6).

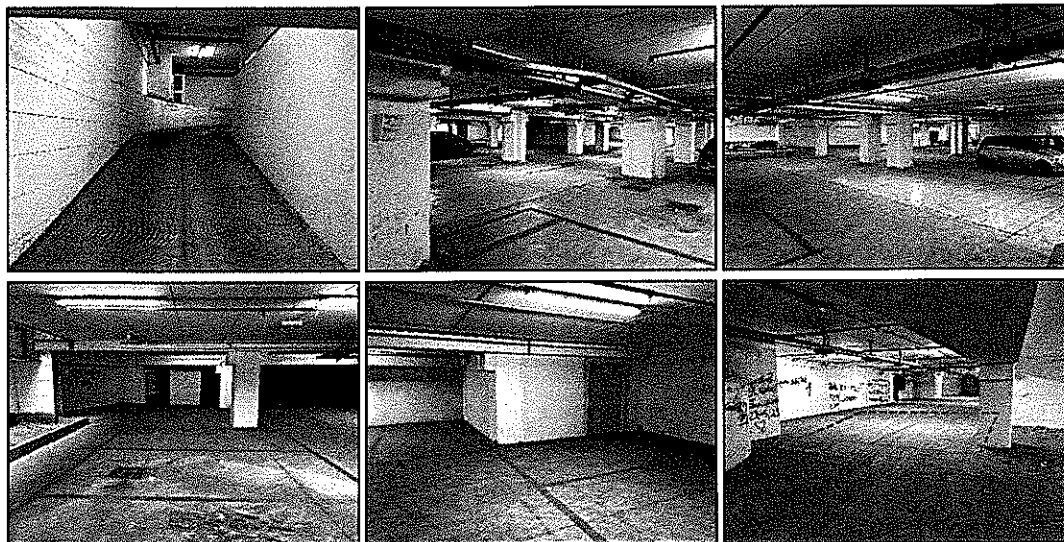


Figura 40. Rilievi fotografici.

Nello stato attuale (cfr. rilievo dello stato dei luoghi riportato nella tavola B-2 nonché rilievi fotografici in allegato C-11) tale immobile risulta effettivamente adibito a parcheggio (quasi del tutto in disuso) e presenta, a meno di puntuali incongruenze nella disposizione di alcuni tramezzi interni (taluni realizzati in difformità dal titolo abilitativo edilizio al fine di chiudere alcune porzioni e destinarle a deposito), una forma corrispondente sia a quella riportata nella tavola di progetto che nella planimetria catastale.

Di seguito si riporta una tabella sinottica recante, per ciascuna zona omogenea, la misurazione delle superfici (utili e lorde) e delle altezze (minime e massime):

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta	H minima	H massima	Superficie lorda
-	-	-	-	[mq]	[m]	[m]	[mq]
162 (ex 61)	D/8	S2	Autorimessa	6.827,00	2,70	2,70	7.157,00

L'immobile versa in discrete condizioni di manutenzione.

Quanto alle finiture è possibile riferire che:

- la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo (quadroni di cemento);
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- i soffitti presentano gli elementi del solaio a lastre prefabbricate a vista.

Quanto agli impianti, allacciati alle rispettive reti di fornitura (anche se è risultato possibile individuare i rispettivi contatori), è invece possibile riferire quanto segue:

- l'impianto elettrico è in canalina;
- è presente impianto antincendio (tubazione rossa) con rilevatori di fumo e/o sprinkler.

In merito alla rispondenza degli impianti alla vigente normativa va rilevato che non è risultato possibile reperire alcuna certificazione e/o attestazione di conformità (elettrico, idrico, termico). Ai fini del conseguimento della conformità (ai sensi di quanto disposto dal D.M. 37/08), l'aggiudicatario sarà, comunque, tenuto ad un intervento di revisione (ivi compresa l'eventuale separazione delle reti tra diverse utenze).

3.5. Consistenza commerciale

Si riporta di seguito una tabella sinottica recante per ciascun subalterno e per ciascuna zona omogenea, il piano, la descrizione, la superficie netta (o utile), la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la **superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica (cfr. par. 3.3).

Sub	Cat.	Piano	Descrizione	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coeff.te	Superficie commerciale [mq]
-	-	-	-			-	
48	F/3	S2	Vano ascensore	3,00	6,00	0,25	1,50
48	F/3	S1	Vano ascensore e locale deposito	99,00	110,00	0,25	27,50
48	F/3	T	Vano ascensore	3,00	6,00	0,25	1,50
48	F/3	1	Vano ascensore e fossa ascensore palazzina	6,00	10,00	0,25	2,50
48	F/3	2	Albergo (corpo principale e palazzina)	1.923,00	2.066,00	1,00	2.066,00
48	F/3	2	Albergo (aree scoperte)	3.355,00	3.355,00	0,10	335,50
48	F/3	3	Albergo (corpo principale e palazzina)	798,00	870,00	1,00	870,00
48	F/3	4	Albergo (palazzina)	179,00	202,00	1,00	202,00
48	F/3	4	Albergo (terrazzi palazzina)	34,00	34,00	0,10	3,40
48	F/3	5	Albergo (palazzina)	179,00	202,00	1,00	202,00
48	F/3	-	TOTALE				3.711,90
53	D/6	6	Palestra	823,00	909,00	1,00	909,00
53	D/6	6	Palestra (gazebo e aree scoperte)	621,00	621,00	0,10	62,10
53	D/6	-	TOTALE				971,10
54	F/5	6	Lastrico palazzina	198,00	198,00	1,00	198,00
54	F/5	-	TOTALE				198,00
55	F/5	7	Lastrico palestra	950,00	950,00	1,00	950,00
55	F/5	-	TOTALE				950,00
56	C/2	S1	Deposito	202,00	208,00	1,00	208,00
56	C/2	-	TOTALE				208,00
57	C/2	S1	Deposito	411,00	432,00	1,00	432,00
57	C/2	-	TOTALE				432,00
58	C/2	S1	Deposito	170,00	184,00	1,00	184,00
58	C/2	-	TOTALE				184,00
59	C/2	S1	Deposito	103,00	116,00	1,00	116,00
59	C/2	-	TOTALE				116,00
60	D/8	S1	Autorimessa	4.044,00	4.258,00	1,00	4.258,00
60	D/8	-	TOTALE				4.258,00
162	D/8	S2	Autorimessa	6.827,00	7.157,00	1,00	7.157,00
162	D/8	-	TOTALE				7.157,00

4. Titolarità

Per la provenienza ventennale del compendio in oggetto si rimanda alla certificazione ipocatastale all'uopo redatta dal notaio incaricato dott. [REDACTED] riprodotta in allegato E-1.

Per un più immediato riscontro, alla luce di quanto certificato da notaio nonché della cronologia catastale riportata nel paragrafo 2.4 e dei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto nell'ambito delle indagini peritali, può riportarsi la seguente cronistoria ipocatastale dei beni appresi alla massa fallimentare:

- con atto per notaio [REDACTED] di Napoli del [REDACTED], repertorio n. [REDACTED] trascritto a Napoli il [REDACTED] al n. [REDACTED], la società [REDACTED] con sede in [REDACTED], ha acquistato dai germani [REDACTED] "*di loro proprietà sito alle Colonne di Giugliano in S. Antimo, gravemente sinistrato per fatti di guerra (...), composto di un pian terreno e tre piani superiori (...) in Catasto Urbano del Comune di Sant'Antimo al numero di mappa 36 (...)*" (cfr. titolo di provenienza in allegato E-2);
- con scrittura privata autenticata per [REDACTED] del [REDACTED] e [REDACTED], repertorio n. [REDACTED], trascritta a Napoli [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], la società [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] (NA), C.F. [REDACTED] ha mutato la propria denominazione sociale in [REDACTED] con sede in [REDACTED] (NA), C.F. [REDACTED] (cfr. nota di trascrizione in allegato G-2);
- in forza di molteplici titoli abilitativi (di cui si dirà nello specifico capitolo 6), l'ultimo dei quali rilasciato in data 21.05.2013 (Permesso di Costruire n. 59/2013, ultimo titolo edilizio rilasciato, ciò tenuto conto che le pratiche successivamente presentate constano di sole SCIA/CILA aventi carattere meramente dichiarativo), detta società ha operato una radicale trasformazione dell'originario mulino, di fatto del tutto demolito, provvedendo alla realizzazione dell'odierno complesso immobiliare e, quindi, all'accatastamento dello stesso;

- al riguardo si osserva che l'odierna particella 1573, che rappresenta l'area di sedime dell'intero complesso immobiliare, deriva dal Tipo Mappale del 24.09.2012 mediante cui la società, all'esito dei lavori di trasformazione del preesistente fabbricato, ha provveduto all'inserimento in mappa del nuovo edificio, così determinando la soppressione dell'originaria particella 109 (di pari superficie), a sua volta derivante (in epoca antecedente la meccanizzazione) dalla maggiore consistenza dell'originaria particella 36 effettivamente indicata nell'atto di compravendita del 12.11.1947 (cfr. paragrafo 2.4);
- il primo accatastamento del nuovo complesso, introdotto in Catasto Fabbricati al foglio 5, particella 1573, risulta effettuato dalla [REDACTED] data 16.12.2013, con la costituzione di n. 62 unità immobiliari (dal subalterno 1 al subalterno 62), ivi comprese le unità individuate come "beni comuni non censibili" (cfr. paragrafo 2.6), poi oggetto di successive variazioni (n. 13 variazioni catastali intervenute dal 2013 al 2023 per divisione, frazionamento, fusione, etc.);
- con successivi atti di scissione e compravendita intervenuti tra il 2014 e il 2015 la società fallita [REDACTED] ha progressivamente alienato gran parte delle suddette unità immobiliari (si segnalano: il verbale di assemblea per notaio [REDACTED] del 16.12.2014, trascritto a Napoli 2 in data 19.12.2014 ai nn. 56 [REDACTED] e 57 [REDACTED], con conferimento di ramo d'azienda nella società "SAM [REDACTED]"; due atti di compravendita per notaio Giuseppe [REDACTED] del 16.02.2015, trascritti in data 01.07.2015 ai nn. 23982/15 e 23983/15, relativi al trasferimento a terzi di due posti auto e due uffici; l'atto di scissione parziale per notaio [REDACTED] del 17.02.2015, trascritto in data 01.07.2015 ai nn. 45220/15 e 45221/15, con assegnazione di parte del patrimonio alle tre nuove società denominate "[REDACTED] S.p.A.", "[REDACTED] S.p.A." e "[REDACTED] S.p.A.", rimanendo piena ed esclusiva proprietaria soltanto dei subalterni 48, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60 e 162, il tutto come

risultante dalla certificazione notarile redatta dal notaio Giuseppe RONZA (cfr. allegato E-1).

Stando a quanto riportato nella certificazione notarile, la società fallita "**[REDACTED]**", C.F. **[REDACTED]**, risulta, pertanto, attualmente titolare dei diritti di **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari, tutte ubicate all'interno del complesso immobiliare sito nel Comune di Sant'Antimo (NA) avente accesso sia dalla Strada Statale 7 Bis (via Appia) Km 20+145, che dalla I traversa Corso Europa, riportate nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 5, particella 1573:

- subalterno 48, piano T-1-2-3-4-5, categoria F/3;
- subalterno 53, piano 6, categoria D/6;
- subalterno 54, piano 6, categoria F/5;
- subalterno 55, piano 7, categoria F/5;
- subalterno 56, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 57, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 58, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 59, piano S1, categoria C/2;
- subalterno 60, piano S1, categoria D/8.
- subalterno 162, piano S2, categoria D/8.

5. Normativa urbanistica

Come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) n. 66/2023 acquisito presso il Settore Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Sant'Antimo in data 07.12.2023 (riprodotto per un diretto confronto in allegato D-1 alla relazione), quanto all'area di sedime del complesso immobiliare, distinta in Catasto Terreni al foglio 5, particella 1573, è riportato quanto segue:

- ❖ nell'ambito del vigente Piano Regolatore Comunale (P.R.G.), approvato in data 10.12.1977 con D.P.G.R. della Campania n. 4586, e dello Strumento d'Intervento per l'Appartato Distributivo (S.I.A.D.) di cui alla delibera di C.C. n. 39 del 20.07.2001 (con visto di conformità ex art.13 della L.R. n. 1/2000 di cui alla delibera della G.R. n. 1997 del 17.05.2002, BURC n. 29/2002), **il mappale 5/1573 ricade in parte in zona D (industriale) compatibile con l'attività artigianale/commerciale e parte in fascia di rispetto stradale.**

I parametri edificatori consentiti dalla vigente strumentazione urbanistica per la zona D (industriale) sono:

- volume massimo edificabile: 2,5 mc/mq
- superficie massima coperta: ½ della superficie del lotto
- altezza massima fabbricati: 12,00 m
- distanze minime dai confini: 6,00 m
- superficie a parcheggi: 25,00 mq per ciascun addetto

Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura integrale del CDU e dell'estratto delle norme di attuazione ad esso allegato (cfr. allegato D-1).

6. Regolarità edilizia

6.1. Storia urbanistica del complesso immobiliare

In ordine alla regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto di stima, sulla scorta di quanto riportato nei titoli di trasferimento nonché delle informazioni e dei documenti acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Sant'Antimo, è possibile riferire quanto segue.

Dalla narrativa del più remoto titolo di provenienza risalente al 12 novembre 1947 (cfr. allegato E-2) si apprende che l'originario opificio, adibito a mulino e pastificio, venne costruito su un suolo acquistato da **Ci. [redacted]** con atto del 17 aprile 1912. La costruzione venne eseguita da una società di costruzioni costituita con atto del 9 marzo 1913 partecipata, tra gli altri, dai germani **[redacted]** che, a seguito di atto di cessione di diritti tra i soci rogitato in data 2 novembre 1922, rimasero unici proprietari dell'opificio realizzato. In data 3 ottobre 1943, durante la ritirata delle truppe tedesche, a seguito di brillamento di mine, l'immobile fu in gran parte distrutto, stato in cui ancora si trovava all'atto della stipula della compravendita del 12 novembre 1947.

La realizzazione dell'opificio nella sua originaria consistenza, ossia "*composto di un piano terreno e tre piani superiori*" (cfr. atto del 12.11.1947) risulta, quindi, certamente anteriore al 31.10.1942, data di entrata in vigore della prima legge urbanistica nazionale n. 1150/1942 che ha introdotto l'obbligo di richiedere un'autorizzazione - la licenza edilizia - per qualunque edificazione, sia essa nuova costruzione, sia ristrutturazione dell'esistente.

Una volta divenuta proprietaria dell'opificio in forza del succitato atto del 12.11.1947, la DITTA FRATELLI IMPROVVISAMENTE [redacted] ha, quindi, proceduto alla ristrutturazione del complesso che, come si legge dalla nota di annotamento del privilegio speciale risalente al 14.01.1984 (cfr. formalità in allegato G-2), risultava a tale data composto da un corpo di fabbrica a due piani adibiti a deposito, un corpo di fabbrica posteriore comprendente il mulino su cinque piani, un fabbricato a quattro piani adibito a pastificio, un magazzino farina e impianto di pulitura su quattro piani, un corpo di fabbrica su due piani adibito ad essiccatoio, il tutto riportato in Catasto Fabbricati al

foglio 5, particella 109, in categoria D/1 (opificio), ed insistente sul suolo distinto con i medesimi identificativi, avente superficie catastale pari a 7.295 mq (pari alla consistenza dell'odierna area di sedime distinta con la particella 1573 ex 109).

A far data dal 2003, la predetta società, al contempo divenuta ~~MOBILIO~~ s.r.l. con atto del 18.12.2002, ha, quindi, avviato un radicale intervento di trasformazione edilizia, ciò in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi (quelli reperiti ed acquisiti per estratto per il competente ufficio tecnico comunale, sono menzionati con l'indicazione del rispettivo allegato D-n):

- Concessione Edilizia n. 24/99 del 25.03.2003;
- DIA n. 139/04 presentata in data 20.05.2004, prot. 13083 (cui ha fatto seguito nulla osta del Comune prot. 28921 del 15.12.2004);
- DIA del 29.05.2006
- Permesso di Costruire n. 107/06 del 28.03.2008 (variante);
- Permesso di Costruire n. 62/09 del 04.11.2009 (variante) avente ad oggetto "cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna di un edificio per attività commerciale, direzionali, ricettive (albergo), ~~di~~ " ~~di~~ ~~di~~ tra Corso Europa e via Appia, e ristrutturazione edilizia e urbanistica di un fabbricato ad uso residenziale in Corso Europa I traversa" (cfr. allegato D-2);
- Permesso di Costruire n. 59/11 del 28.07.2011 (variante) per ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni (fabbricato B) e ampliamento dello stesso ai sensi della L. n. 19/2009 e s.m.i., ubicato alla I traversa Corso Europa;
- Permesso di Costruire n. 59/13 del 21.05.2013 (variante) per ristrutturazione edilizia per diversa distribuzione interna dei locali produttivi e cambio di destinazione d'uso di parte di essi, oltre all'adeguamento alla normativa antincendio del complesso commerciale, direzionale e ricettivo ~~di~~ ~~di~~ ~~di~~ " ~~di~~ ubicato tra Corso Europa e via Appia (cfr. allegato D-3).

Per l'esecuzione di lavori di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di superficie né di volumetria, sono state inoltre presentate le seguenti denunce e segnalazioni certificate di inizio attività:

- DIA assunta al prot. n. 13083 del 20.05.2004 (n. 139/04, cui ha fatto seguito nulla osta del Comune prot. n. 28921 del 15.12.2004);
- DIA assunta al prot. n. 1279 del 31.05.2006;
- SCIA assunta al prot. n. 136 del 29.11.2011;
- DIA assunta al prot. n. 20993 del 29.06.2012 per recinzione di un fondo di terreno da destinare a parcheggio;
- SCIA assunta al prot. n. 2460 del 24.01.2013 avente ad oggetto "Variante in corso d'opera con diversa distribuzione interna ed opere di adeguamento alla normativa antincendio di un edificio per attività commerciale, direzionali, ricettive (albergo), denominato "██████████" tra Corso Europa e via Appia";
- SCIA assunta al prot. n. 2218 del 31.07.2013;
- DIA assunta al prot. n. 102 del 29.08.2013;
- SCIA n. 122/2013 assunta al prot. n. 2576 del 24.09.2013 per diversa distribuzione interna;
- SCIA n. 136/2013 assunta al prot. n. 2851 del 18.10.2013 per diversa distribuzione interna unità 431 e 432 al piano quarto.

A seguito di domanda del 29.05.2014, assunta al prot. n. 14098, il Comune di Sant'Antimo ha provveduto al rilascio del **Certificato di Agibilità n. 27 del 10.06.2014, prot. n. 15090/2014** (cfr. allegato D-4), avente ad oggetto tutte e sole le unità che risultavano al tempo completate e accatastate (in categorie definitive ovvero non censite in categoria fittizia F) e, quindi, con riferimento agli immobili appresi alla massa fallimentare, soltanto quelle distinte con i subalterni 56 (cat. C/2), 57 (cat. C/2), 58 (cat. C/2), 59 (cat. C/2), 60 (cat. C/6, poi variata nell'attuale D/8).

Per la successiva esecuzione di lavori di ristrutturazione riguardanti singole unità immobiliari, risultano infine presentate le seguenti pratiche:

- SCIA n. 77/2014 prot. n. 1255 del 11.06.2014 per la realizzazione di una tettoia in ferro smontabile per scarico merci alla unità immobiliare distinta con il sub 16 (cfr. allegato D-5);

- SCIA n. 151/2014 prot. n. 26960 del 21.10.2014 per frazionamento di unità;
- SCIA n. 51/2015 prot. n. 10395 del 09.04.2014 per rifunzionalizzazione di spazi interni ed esterni del piano terra, primo e secondo (cfr. allegato D-6);
- SCIA n. 84/2015 prot. n. 16341 del 29.05.2015 per frazionamento di unità;
- SCIA n. 19/2015 prot. n. 37826 del 28.10.2015;
- SCIA n. 88/2016 prot. n. 18440 del 07.06.2016 per fusione di sei unità in un locale negozio al piano primo, cui ha fatto seguito autorizzazione del 07.11.2016 (cfr. allegato D-7);
- SCIA n. 164/2016 prot. n. 36581 del 18.10.2016;
- SCIA n. 18/2017 prot. n. 4866 del 09.02.2017 in variante alla SCIA n. 51/2015 (cfr. allegato D-8), per sistemazione dell'area esterna e installazione al piano sesto di un gazebo (struttura metallica amovibile);
- SCIA prot. 8795 del 06.03.2018 per fusione unità.

Si precisa che la maggior parte dei titoli abilitativi edilizi innanzi menzionati, all'atto dell'accesso effettuato presso il competente ufficio tecnico comunale, non risultavano reperibili. Con verbale di consegna atti prot. 24962 del 31.10.2023, il tecnico comunale ha, in particolare, dato in visione e consegnato in formato digitale, soltanto il Permesso di Costruire n. 62/2009 e le SCIA n. 77/2014, n. 51/2015, n. 88/2016 e la n. 18/2017, provvedendo inoltre, all'esito di successivo reperimento, alla trasmissione del Permesso di Costruire n. 59/2013.

Al riguardo si evidenzia che, almeno **per quanto concerne le specifiche unità immobiliari oggetto dell'odierna valutazione** (uniche per le quali si procederà all'accertamento della regolarità edilizia, ciò tenuto conto che il complesso immobiliare consta di molteplici altre unità di proprietà aliena non incluse nell'incarico d'ufficio affidato allo scrivente consulente tecnico), **l'unico titolo abilitativo edilizio effettivamente significativo consta dell'ultimo Permesso di Costruire n. 59/2013**, dal momento che tutte le successive pratiche SCIA, oltre ad avere carattere meramente dichiarativo, riguardano la sistemazione delle aree esterne e/o porzioni immobiliari aliene.

6.2. Accertamento della conformità urbanistica dei beni

Al fine di procedere alla verifica della conformità urbanistica dei beni, lo scrivente ha provveduto ad operare, per ciascuna unità immobiliare, una sovrapposizione grafica tra lo stato dei luoghi rilevato nel corso degli accessi materiali e i grafici progettuali allegati al Permesso di Costruire n. 59/2013 che, come detto, costituisce l'ultimo titolo abilitativo edilizio riconducibile al compendio oggetto di valutazione.

All'esito di detta sovrapposizione, con riferimento alle tavole grafiche all'uopo predisposte in allegato B (per ogni livello dell'edificio interessato dalla presenza di una o più unità apprese alla massa fallimentare si è provveduto alla elaborazione di una tavola grafica recante lo stato attuale dei luoghi, le difformità urbanistiche e le difformità catastali), è possibile riportare quanto segue:

- subalterno 48 (cat. F/3, unità in corso di costruzione destinata ad albergo): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali, seppure vada ribadito che trattasi di unità immobiliare mai del tutto completata, tanto da risultare ancora catastalmente censita con la categoria fittizia F/3 (motivo per il quale essa non è inclusa tra le unità oggetto del certificato di agibilità rilasciato in data 10.06.2014); a rigore si segnala soltanto la chiusura, per mezzo di laterizi, di due finestre ubicate al quarto e al quinto piano del prospetto nord della palazzina nord-ovest, quandanche trattasi di chiusura solo dall'interno, non implicante modifica del prospetto;



Figura 41. Prospetto nord della palazzina. Particolare chiusura finestre.

- subalterno 53 (cat. D/6, unità adibita a palestra): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole progettuali a motivo sia dell'articolazione degli ambienti interni, sostanzialmente diversa da quella prevista nei grafici progettuali, sia della presenza di una struttura in metallo e vetro realizzata, a mo' di gazebo, sul terrazzo nord dell'immobile, progettualmente non prevista e tale da determinare un illegittimo aumento di superficie utile e di volumetria;
- subalterno 54 (cat. F/5, lastrico solare): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;
- subalterno 55 (cat. F/5, lastrico solare): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive e della presenza di piccoli volumi tecnici realizzati al fine di proteggere dagli eventi atmosferici alcune apparecchiature alloggiate su tale lastrico (tra cui le due caldaie a gas ad uso della sottostante palestra), risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;
- subalterno 56 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole progettuali a motivo della modifica/realizzazione delle tramezzature perimetrali prospettanti sulla corsia del parcheggio (peraltro non allineate al confine catastale ma realizzate in posizione più arretrata) e della conseguente modifica del varco di accesso;
- subalterno 57 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature e della conseguente modifica dei varchi di accesso, dovendosi al riguardo rilevare che il progetto prevede la realizzazione di un unico ambiente mentre attualmente tale immobile risulta suddiviso in tre locali indipendenti ciascuno dotato di proprio varco d'accesso; tali locali risultano, inoltre, dotati di piccoli bagni di servizio, pure progettualmente non previsti;
- subalterno 58 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della diversa forma della parete

- perimetrale posta a ridosso della rampa di accesso al secondo piano seminterrato (trattasi, in tal caso, di inesatta rappresentazione progettuale) e della presenza di un piccolo bagno di servizio progettualmente non previsto;
- subalterno 59 (cat. C/2, deposito): lo stato dei luoghi, a meno di lievi scostamenti contenuti nei limiti delle tolleranze costruttive, risulta sostanzialmente conforme a quello riportato nelle tavole progettuali;
 - subalterno 60 (cat. D/8, unità commerciale adibita ad autorimessa): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature mediante le quali si è, tra l'altro, proceduto alla chiusura di alcune porzioni dell'originaria autorimessa adibendole a depositi;
 - subalterno 162 (cat. D/8, ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa): lo stato dei luoghi differisce da quello riportato nelle tavole di progetto a motivo della modifica/realizzazione di alcune tramezzature mediante le quali si è, tra l'altro, proceduto alla chiusura di alcune porzioni dell'originaria autorimessa adibendole a depositi (ci si riferisce, in particolare, al locale tecnico ricavato in corrispondenza del corpo scala sud-ovest).

Si ritiene, inoltre, opportuno segnalare che talune porzioni immobiliari, in particolare quelle poste al piano secondo del fabbricato principale (afferenti al subalterno 48 adibito ad albergo), pur presentando, come da progetto, altezze interne lorde pari a 2,70 m (altezza minima ai fini dell'abitabilità ai sensi del D.M. 5 luglio 1975), a motivo della presenza della controsoffittatura (come detto realizzata anche al fine di celare le reti impiantistiche installate a soffitto) sono caratterizzate da altezze nette pari a 2,60 m.

Tutto ciò premesso, quanto alle prospettive di regolarizzazione delle predette difformità è possibile riportare le seguenti considerazioni.

Tutte le difformità segnalate, con la sola esclusione della struttura realizzata sul terrazzo nord della palestra, constano di opere riconducibili agli *interventi di manutenzione straordinaria* di cui all'art. 3, comma 1, lettera b del DPR n. 380/2001 di regola subordinati a SCIA (art. 22, comma 1, lettera a) se non addirittura ad una più semplice

CILA quando non riguardanti parti strutturali dell'edificio o i prospetti (art. 6-bis del DPR n. 380/2001).

Tali interventi in difformità potranno, quindi, essere sanati dall'aggiudicatario ai sensi dell'art. 37 (c.d. SCIA in sanatoria) o del comma 5 dell'art. 6-bis del DPR n. 380/2001 (c.d. CILA tardiva), previa presentazione, per ciascuna unità immobiliare interessata, di idonea pratica edilizia e pagamento della sanzione pecuniaria prevista.

Solo per quanto concerne la diversa articolazione delle unità adibite ad autorimesse (sub 60 e 162), si osserva che l'introduzione di nuove tramezzature atte a realizzare ulteriori locali deposito a scapito delle superfici progettualmente destinate a parcheggio, determina di fatto un improprio cambio di destinazione d'uso di tali superfici, motivo per il quale si ritiene opportuno prospettare, in luogo della sanatoria, il ripristino dello stato dei luoghi da attuarsi mediante la rimozione dei tramezzi realizzati in difformità dal titolo abilitativo edilizio.

Per quanto concerne, invece, la struttura realizzata sul terrazzo nord della palestra (sub 53), trattasi di creazione di una nuova volumetria e, quindi, ad un'opera riconducibile agli *interventi di nuova costruzione* di cui all'art. 3, comma 1, lettera e del DPR n. 380/2001 di regola subordinati al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 del medesimo DPR. Quanto alle prospettive di regolarizzazione, si ritiene che per tale intervento realizzato in difformità dal titolo abilitativo edilizio non possa essere prospettata né la c.d. *sanatoria ordinaria* di cui all'art. 36 (mancando il requisito della doppia conformità dal momento che il volume eccede quello assentito dal PRG per la zona di interesse) né mediante la c.d. *sanatoria straordinaria* (o speciale) di cui all'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 ovvero all'art. 46, comma 5, del DPR 380/2001, per la cui applicabilità è necessario, ad un tempo, che l'epoca di realizzazione degli abusi sia anteriore al 31.03.2003 (termine ultimo per la presentazione delle istanze di condono di cui all'art. 32 del D.L. 269/2003 convertito in L. 326/2003) e che la data delle ragioni del credito per le quali è stato dichiarato il fallimento sia antecedente al 02.10.2003 (data di entrata in vigore del predetto D.L. 269/2003 che ha ripreso in vigore il citato comma 6 dell'art. 40 della L. 47/85 e s.m.i.), condizioni entrambe non soddisfatte nel caso di

specie. Non resta, quindi, che prospettare il ripristino dello stato dei luoghi che andrà attuato mediante la rimozione di tale struttura a cura dell'aggiudicatario con tutte le opere connesse e conseguenziali (svellimento della pavimentazione, ripristino della guaina, smaltimento del materiale demolito e/o rimosso, etc.).

A seguito della regolarizzazione delle difformità urbanistiche, del completamento delle opere e delle finiture rimaste incompiute (con particolare riferimento a quelle relative all'albergo), dell'allineamento e della definizione catastale di tutte le unità (cfr. paragrafo 2.5) nonché della messa a norma degli impianti, il futuro aggiudicatario sarà, infine, tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata di agibilità (almeno per le unità immobiliari escluse dal certificato di agibilità del 10.06.2014, con particolare riferimento ai subalterni 48, 53 e 162) secondo le modalità ed allegando tutti i documenti di cui all'art. 24 del DPR n. 380/2001.

Quanto ai costi tecnici e amministrativi necessari alla regolarizzazione urbanistica innanzi prospettata, agli interventi di ripristino dello stato dei luoghi, all'allineamento catastale e alla segnalazione certificata di agibilità, onde tenere conto anche degli oneri che potrebbero ricadere sull'aggiudicatario qualora dovessero rendersi necessari interventi di adeguamento delle strutture e degli impianti alle norme vigenti (soprattutto ai fini del rilascio del nulla osta dei Vigili del Fuoco nonché delle dichiarazioni di conformità degli impianti), in luogo della decurtazione di un costo fisso di regolarizzazione si ritiene più appropriato applicare, in via prudenziale, **una decurtazione forfettaria in misura pari al 2% del più probabile valore di mercato risultante dalla stima.**

Tale soluzione, tenuto conto del consistente valore venale del compendio, assicura, infatti, la determinazione di un valore in decurtazione che risulta, a un tempo, opportunamente parametrato alle singole unità e sicuramente capiente dei costi di regolarizzazione sopra stimati e dei costi eventuali di adeguamento strutturale ed impiantistico.

La suddetta valutazione dei costi di regolarizzazione, proprio in quanto oggettivamente prudenziale, deve, quindi intendersi comprensiva di tutti gli oneri

necessari a lasciare indenne la curatela da qualsiasi spesa o contestazione in ordine alla regolarità urbanistica del compendio immobiliare oggetto di valutazione.

7. Stato di possesso

All'atto degli accessi effettuati dallo scrivente, quanto allo stato di occupazione dei beni appresi alla massa fallimentare, è possibile riferire quanto segue:

- subalterno 48 (cat. F/3, unità in corso di costruzione destinata ad albergo): trattasi di unità immobiliare mai entrata in esercizio (in quanto mai del tutto completata), allo stato non occupata; si segnala, soprattutto al piano secondo, la presenza di rifiuti, masserizie e materiale edilizio in stato di abbandono, il cui smaltimento, da eseguire secondo la normativa vigente, resterà onere dell'aggiudicatario (in fase di stima verrà a tal riguardo assunta una specifica decurtazione pari all'1% del valore complessivo del compendio);
- subalterno 53 (cat. D/6, unità adibita a palestra): l'immobile è adibito a palestra e occupato dalla società [REDACTED] s.r.l. con sede in Napoli, codice fiscale 02448[REDACTED], in forza di contratto di locazione centro benessere sottoscritto con la [REDACTED] in data [REDACTED], registrato ad [REDACTED] (TEG) in data 05[REDACTED] al n. 4[REDACTED], della durata di anni sei con decorrenza dal [REDACTED] al [REDACTED], canone annuale fissato in 110.000,00 € oltre IVA;
- subalterno 54 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi del lastrico solare della palazzina nord-ovest, sul quale risultano alloggiati diversi macchinari (soprattutto correlati agli impianti di aria condizionata) a servizio delle sottostanti camere dell'albergo (sub 48) nonché, con ogni probabilità, di altre unità immobiliari di proprietà aliena (cfr. paragrafo 2.6 in ordine alle parti comuni e alle servitù);
- subalterno 55 (cat. F/5, lastrico solare): trattasi del lastrico solare del fabbricato principale, sul quale risultano alloggiati diversi macchinari (soprattutto correlati agli impianti di aria condizionata) a servizio della sottostante palestra (sub 53), dell'albergo (sub 48) nonché di altre unità immobiliari di proprietà aliena (cfr. paragrafo 2.6 in ordine alle parti comuni e alle servitù);
- subalterni 56 (cat. C/2, deposito), 57 (cat. C/2, deposito), 58 (cat. C/2, deposito), 59 (cat. C/2, deposito), 60 (cat. D/8, unità commerciale adibita ad autorimessa):

tali unità risultano utilizzate dagli utenti della galleria commerciale ubicata al piano terra e primo, ciò in forza di **contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo** nascente da scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio **Maria [redacted] PIZZANA** da Napoli, in data [redacted] 4, rep. n. 104041/[redacted] 5, registrata a Napoli in data [redacted] 14 al n. [redacted] serie 1T (cfr. allegato F-1), successivamente modificato in **contratto di locazione ultranovennale** con scrittura privata autenticata dal notaio **Giuseppe [redacted] PIZZANA** in data 24/[redacted] 5, rep. n. [redacted], registrato a [redacted] in data 29/[redacted] 5 al n. [redacted] serie 1T, trascritto a Napoli 2 il [redacted] ai numeri 1 [redacted], a favore del "**CENTRO COMMERCIALE [redacted]**", con sede in [redacted] (NA), codice fiscale [redacted], e contro la "**[redacted]**" con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], gravante sui subalterni 56, 57, 58, 59 e 60 della p.lla 1573 del foglio 5, nonché su ulteriori unità esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare (immobili di proprietà aliena), della durata di anni dodici a decorrere dal [redacted] 4 e, quindi, con scadenza 09.04.2026 (cfr. allegato F-2); quanto al canone corrisposto dalla società "**[redacted]**", [redacted] (cui è subentrata la società "**[redacted]**" in virtù di contratto di cessione di ramo d'azienda del 09.09.2024), alla "**[redacted]**", da informazioni acquisite dal curatore, esso risulta attualmente pari a [redacted] €/anno oltre IVA, ciò a seguito di accordi intercorsi tra le curatele fallimentari ratificate dai rispettivi G.D.;

- subalterno 162 (cat. D/8, ex sub 61, unità commerciale adibita ad autorimessa): all'atto del sopralluogo risultavano occupati soltanto alcuni posti auto, evidentemente da terzi in maniera saltuaria e in assenza di titolo.

8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

8.1. Vincoli

Per quanto concerne i vincoli insistenti sui beni immobili oggetto di valutazione, dall'esame della documentazione acquisita è possibile riferire quanto segue:

- ❖ non risultano sussistere vincoli legali di cui al D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- ❖ non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico e storico;
- ❖ non risultano sussistere vincoli di inalienabilità;
- ❖ non risultano sussistere diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici;
- ❖ non risultano sussistere atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- ❖ non risultano sussistere convenzioni matrimoniali;
- ❖ il complesso immobiliare, per la parte destinata a galleria commerciale, risulta dotato di un regolamento interno (cfr. allegato H-1);
- ❖ i parcheggi ai piani S1 (subalterno 60) e S2 (subalterno 162) sono soggetti al regime vincolistico di cui all'art. 41 sexies 1° comma legge 17.8.1942 n. 1150 (come introdotto dall'art. 18 Legge 7.8.67 n. 765), pertanto, limitatamente alla superficie che non eccede lo standard urbanistico minimo previsto da tale norma, detti locali possono essere oggetto del diritto d'uso spettante ai proprietari e agli utilizzatori delle unità che compongono il fabbricato, così come ripetutamente stabilito dalla Corte di Cassazione.

Quanto alle parti comuni e alle servitù si rinvia a quanto già riportato nel paragrafo 2.6.

8.2. Formalità pregiudizievoli

Per quanto riguarda le formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari apprese alla massa fallimentare (con esclusione di quelle cancellate e/o non rinnovate nel ventennio), dalla certificazione ipocatastale redatta dal notaio [REDACTED] riprodotta in allegato E-1, cui si rimanda per ogni opportuno approfondimento, si evince quanto segue:

ISCRIZIONI

1. **ipoteca volontaria** iscritta presso l’Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare di Napoli 2 in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED], per la sicurezza della complessiva somma di euro 30.000.000,00, di cui capitale euro 15.000.000,00, nascente da atto di mutuo per [REDACTED] da Napoli in data [REDACTED] e [REDACTED], rep. n. [REDACTED], a favore della Banca “[REDACTED]” con sede in [REDACTED], avente codice fiscale [REDACTED], e contro la società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED], avente codice fiscale [REDACTED], gravante sulla piena ed intera proprietà dell’unità immobiliare in C.F. al foglio 5, particella 109, cat. D/1 (originario opificio);

TRASCRIZIONI

2. **domanda di esecuzione in forma specifica** trascritta in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] a favore della “[REDACTED]” con sede in Giugliano in Campania (NA), avente codice fiscale [REDACTED], e contro la società “[REDACTED]” con sede in [REDACTED], avente codice fiscale [REDACTED], gravante sui subalterni 56, 57 e 58 della p.lla 1573 del foglio 5 nonché su ulteriori unità esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare;
3. **contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo** nascente da scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio [REDACTED] a Napoli, in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], debitamente registrata a Napoli in data 6 maggio 2014 al n.8243 serie 1T, successivamente modificato in contratto di locazione ultranovennale con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio Gi. [REDACTED] in data [REDACTED], rep. n. [REDACTED], registrato a

Caserta in data 20/04/2022 al n. [redacted] serie 1T, trascritto a Napoli 2 il [redacted] ai numeri [redacted], a favore del "[redacted]", con sede in [redacted] (NA), avente codice fiscale [redacted] e contro, tra l'altro, la società "[redacted]" con sede in [redacted], avente codice fiscale [redacted], gravante sui subalterni 56, 57, 58, 59 e 60 della p.lla 1573 del foglio 5, nonché su ulteriori unità esterne al perimetro appreso alla massa fallimentare;

4. **verbale di pignoramento immobili** trascritto il [redacted] ai nn. [redacted] nascente da atto esecutivo del Tribunale di Napoli Nord rep. n. [redacted] in favore della "[redacted]" con sede in [redacted] (NA), avente codice fiscale [redacted] e contro la società "[redacted]" con sede in [redacted] (NA), avente codice fiscale [redacted] (trattasi invero del numero di partita iva della società, ndr), gravante su tutte le unità apprese alla massa fallimentare (dalle informazioni assunte dal curatore, tale pignoramento non ha dato origine ad alcuna procedura esecutiva);
5. **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta il [redacted] ai nn. [redacted] nascente da atto esecutivo del Tribunale di Napoli Nord del 22.04.2022, rep. n. [redacted], in favore della "[redacted]", e contro la società "[redacted]" con sede in Napoli (NA), avente codice fiscale [redacted], gravante su tutte le unità apprese alla massa fallimentare.

*

Si segnala che sui beni in oggetto (oltre che su molteplici altre unità immobiliari nella titolarità di soggetti diversi) risulta trascritto in data 06/04/2020 ai nn. [redacted], il decreto di sequestro del Tribunale di Napoli del 16/04/2020 rep. n. [redacted], il quale però, con provvedimento di dissequestro parziale del Tribunale di Napoli del [redacted], rep. n. [redacted], annotato in data [redacted] ai nn. [redacted], risulta revocato limitatamente ai beni della società "[redacted]" con sede in [redacted] (NA), avente codice fiscale [redacted].

9. Determinazione del più probabile valore di mercato

9.1. Criterio di stima adottato

Il compendio appreso alla massa fallimentare si colloca, per la maggiore consistenza, all'interno del settore ricettivo sicché un procedimento di stima finalizzato alla sua valorizzazione deve porsi l'obiettivo di riflettere, accanto alle sue componenti costitutive quali l'entità degli spazi e le caratteristiche costruttive e funzionali, anche la connessa redditualità in relazione al mercato in cui la sua destinazione d'uso lo colloca.

D'altra parte, occorre rilevare che i principali portali informativi, in merito ai valori medi degli immobili, non elaborano risultati specifici per il settore ricettivo a causa della più ridotta quantità di dati attingibili, motivo per il quale, nella loro consultazione, è necessario fare riferimento al settore residenziale e commerciale, surrogazione comunque sostenibile in virtù della similitudine degli spazi di un compendio alberghiero con un complesso residenziale dotato di parcheggi e depositi.

Ciò posto occorre anche tener conto che la consistenza destinata ad albergo risulta ad oggi incompiuta (essendo in parte priva di finiture e impianti) e in stato di abbandono (con tutto quello che ne consegue in termini di deperimento per mancanza di manutenzione). Tale circostanza determina chiaramente una più ridotta apprezzabilità economica anche del compendio in oggetto, dovendosi opportunamente tenere conto, nella formulazione del valore, anche dei lavori di completamento necessari a consentire lo svolgimento delle attività insediative in esso previste.

Tali considerazioni pongono la scelta della metodologia estimativa dinanzi ad un bivio: utilizzare un metodo analitico volto a considerare il valore di costo deprezzato di quanto ad oggi realizzato sommandovi il valore estrinseco attribuito alla componente del suolo, oppure adottare un metodo sintetico comparativo ponderato sulla base di opportune decurtazioni.

Tenuto conto che l'implementazione di un siffatto metodo analitico, comportando il calcolo separato del valore dell'area, richiederebbe un campione di transazioni di suoli inedificati ben più ampio rispetto a quello effettivamente disponibile, e che le detrazioni al valor capitale non sono di natura così radicale da impedire l'utilizzo di una

metodologia diretta, si ritiene ragionevole prospettare l'applicazione di un procedimento diretto sintetico comparativo, ciò chiaramente avendo cura di applicare le giuste correzioni tali da riflettere le effettive e specifiche caratteristiche delle singole unità immobiliari.

Mediante tale procedimento, noto come criterio di stima per punti di merito, i beni verranno comparati ad altri immobili di caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche dei beni.

Per completezza va riferito che non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, il compendio risulta solo in minima parte occupato in forza di regolare e congruo contratto di locazione (nella fattispecie solo l'unità adibita a palestra, dal momento che il parcheggio e i depositi interrati sono locati a fronte di un canone derivato da un più ampio originario contratto di locazione ed oggetto di successivi accordi tra i curatori delle società fallite). Ciò, evidentemente, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con l'intero compendio. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), rende di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

9.2. Fonti informative

Il sottoscritto ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ la banca dati del Borsino Immobiliare;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito immobiliare.it che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Ai fini di una robusta analisi del mercato, in considerazione dell'ubicazione territoriale del compendio, si è ritenuto opportuno far riferimento non soltanto al Comune di Sant'Antimo cui il fabbricato afferisce, ma anche ai limitrofi comuni di Melito di Napoli e Giugliano in Campania, ciò tenuto conto che detto complesso è posizionato al centro di un'area posta tra l'incrocio della S.S. 7 bis (via Appia), via Colonne e Corso Europa, che risulta piuttosto omogenea sia sotto un profilo edilizio che sociale e commerciale.

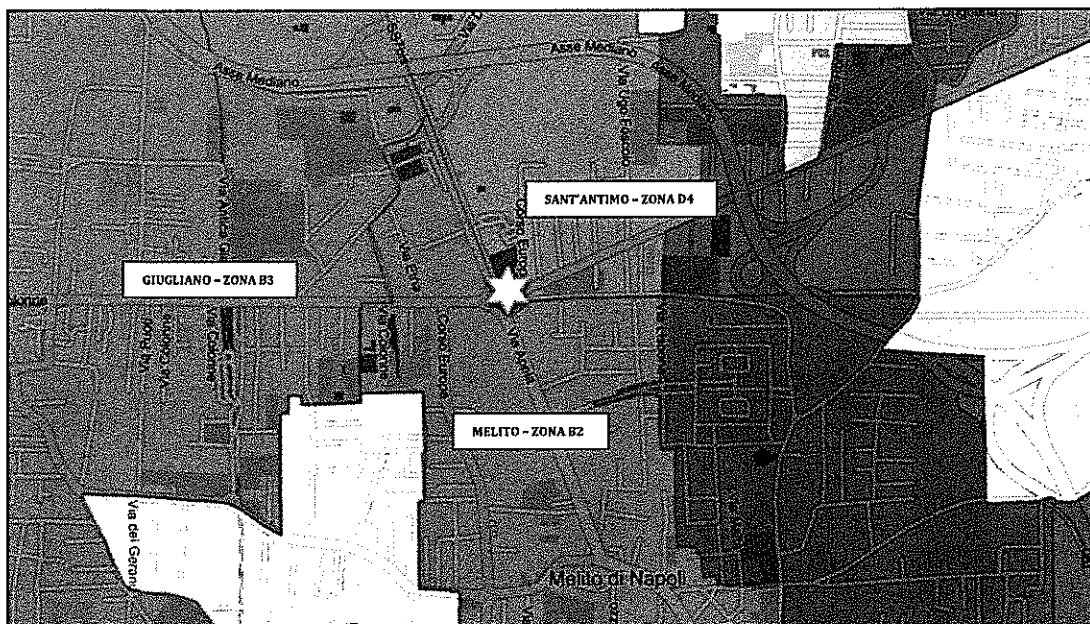


Figura 42. Inquadramento dell'area in esame (indicata con la stella) rispetto alle zone OMI.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

❖ OMI (dati aggiornati al I semestre 2024)

Sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* (abitazioni civili e ville), *commerciale* (magazzini) e *terziario* (uffici) insistenti nelle fasce:

Sant'Antimo: Periferica - SS 7BIS APPIA STAZIONE FERROVIARIA VIA DEL CARAVAGGIO ADIACENZE CIMITERO (Codice zona D4).

Melito di Napoli: Centrale - VIA ROMA E CORSO EUROPA DA CONFINE SETTENTRIONALE A INCROCIO CON VIA MADONNELLE (Codice zona B2).

Giugliano in Campania: Centrale - ZONA CENTRALE MODERNA (Codice zona B3).

Di seguito si riporta il prospetto dei valori di mercato unitari (€/mq di superficie lorda), riferiti ad uno stato conservativo *normale*.

Anno	Sem.	Comune	Destinazione	Tipologia	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
2024	1	Sant'Antimo	Commerciale	Magazzini	235,00	480,00	357,50
2024	1	Sant'Antimo	Terziario	Uffici	700,00	1.400,00	1.050,00
2024	1	Sant'Antimo	Residenziale	Abitazioni civili	980,00	1.500,00	1.240,00
2024	1	Sant'Antimo	Residenziale	Ville e villini	1.000,00	1.550,00	1.275,00
2024	1	Melito	Commerciale	Magazzini	240,00	480,00	360,00
2024	1	Melito	Terziario	Uffici	n.d.	n.d.	-
2024	1	Melito	Residenziale	Abitazioni civili	1.000,00	1.550,00	1.275,00
2024	1	Melito	Residenziale	Ville e villini	1.050,00	1.600,00	1.325,00
2024	1	Giugliano	Commerciale	Magazzini	270,00	550,00	410,00
2024	1	Giugliano	Terziario	Uffici	780,00	1.600,00	1.190,00
2024	1	Giugliano	Residenziale	Abitazioni civili	1.150,00	1.800,00	1.475,00
2024	1	Giugliano	Residenziale	Ville e villini	1.200,00	1.850,00	1.525,00

❖ Borsino Immobiliare (IV trimestre 2024)

Sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* (abitazioni civili e ville), *commerciale* (magazzini) e *terziario* (uffici) insistenti nelle fasce:

Sant'Antimo: Periferica - SS 7BIS APPIA STAZIONE FERROVIARIA VIA DEL CARAVAGGIO ADIACENZE CIMITERO (Codice zona D4).

Melito di Napoli: Centrale - VIA ROMA E CORSO EUROPA DA CONFINE SETTENTRIONALE A INCROCIO CON VIA MADONNELLE (Codice zona B2).

Giugliano in Campania: Centrale - ZONA CENTRALE MODERNA (Codice zona B3).

Di seguito si riporta il prospetto dei valori di mercato unitari (€/mq di superficie lorda), riferiti ad uno stato conservativo *normale*.

Anno	Sem.	Comune	Destinazione	Tipologia	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
2024	2	Sant'Antimo	Commerciale	Magazzini	165,00	438,00	301,50
2024	2	Sant'Antimo	Terziario	Uffici	816,00	1.356,00	1.086,00
2024	2	Sant'Antimo	Residenziale	Abitazioni civili (fascia media)	867,00	1.449,00	1.158,00
2024	2	Sant'Antimo	Residenziale	Ville e villini	931,00	1.544,00	1.237,50
2024	2	Melito	Commerciale	Magazzini	181,00	487,00	334,00
2024	2	Melito	Terziario	Uffici	869,00	1.456,00	1.162,50
2024	2	Melito	Residenziale	Abitazioni civili (fascia media)	923,00	1.535,00	1.229,00
2024	2	Melito	Residenziale	Ville e villini	1.029,00	1.704,00	1.366,50
2024	2	Giugliano	Commerciale	Magazzini	210,00	558,00	384,00
2024	2	Giugliano	Terziario	Uffici	996,00	1.656,00	1.326,00
2024	2	Giugliano	Residenziale	Abitazioni civili (fascia media)	1.106,00	1.826,00	1.466,00
2024	2	Giugliano	Residenziale	Ville e villini	1.145,00	1.904,00	1.524,50

❖ Agenzie Immobiliari (IV trimestre 2024)

Dalla banca dati del portale immobiliare.it, si ricavano i seguenti valori unitari medi riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* (ottenuti dai prezzi medi pubblicati opportunamente decurtati di un'alea contrattuale pari al 5%):

Sant'Antimo: prezzo medio 1.229,00 €/mq → valore unitario 1.168,00 €/mq

Melito di Napoli: prezzo medio 1.351,00 €/mq → valore unitario 1.285,00 €/mq

Giugliano in Campania: prezzo medio 1.596,00 €/mq → valore un. 1.516,00 €/mq

9.3. Stima

A partire dalle suddette quotazioni, per risalire al più probabile valore unitario al mq di superficie commerciale da porre quale base per la determinazione del valore complessivo del compendio immobiliare, è necessario procedere ad una adeguata ricostruzione dello stato dei luoghi ossia delle principali caratteristiche **estrinseche** (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, etc.) e **intrinseche** (condizioni del fabbricato, superficie, livello delle finiture, stato manutentivo, visibilità, etc.) del compendio oggetto di valutazione.

Al riguardo occorre premettere che, per quanto concerne l'individuazione dello specifico segmento di mercato del compendio immobiliare in parola, trattandosi, almeno per quanto riguarda la porzione appresa alla massa fallimentare, di immobili destinati ad attività ricettiva (albergo con centro benessere), anche ai sensi di quanto previsto nel PRG attualmente vigente in termini di destinazioni d'uso e categorie funzionali, possa farsi ragionevolmente riferimento, almeno per le unità immobiliari principali, agli immobili a destinazione *residenziale* e *terziaria*, ricavando poi, in base alla prassi estimativa (ossia applicando i coefficienti solitamente assunti per il calcolo della consistenza commerciale delle pertinenze e degli accessori), i valori relativi ai lastrici solari, ai depositi e alle autorimesse.

Quale **valore unitario di partenza** (€/mq di superficie lorda) per l'albergo e il centro benessere può, quindi, assumersi il valore medio desumibile dalle quotazioni sopra riportate per le abitazioni civili, le ville e gli uffici in stato conservativo normale, **pari a 1.290,00 €**.

Comune	Destinazione	Valore medio [€/mq]
Sant'Antimo	Residenziale e terziario	1.173,50
Melito	Residenziale e terziario	1.273,83
Giugliano	Residenziale e terziario	1.431,79
MEDIA (arrotondata)	Residenziale e terziario	1.290,00

Ciò premesso, quanto al livello delle **caratteristiche estrinseche**, il valore unitario di partenza sopra determinato deve, quindi, essere adeguato mediante opportuni coefficienti che tengano conto:

- delle caratteristiche estetiche di visuale: qualificazione del contesto in cui è inserito il sito, panoramicità e amenità;
- delle caratteristiche estetiche di fruizione diretta: fruibilità delle caratteristiche di visuale;
- delle caratteristiche estetiche: composizione estetico-architettonica e pregio delle costruzioni.

Nelle seguenti tabelle si riportano i coefficienti utilizzati (evidenziati in grassetto) tratti dal *Manuale operativo degli standard di stima immobiliare, ABC per l'utilizzo degli standard internazionali di stima* di G. Castello, edito dalla Wolters Kluwer Italia nel 2015.

CARATTERISTICHE ESTETICHE		
Proprietà estetica		Coefficiente
Caratteristiche estetiche di VISUALE		
Elemento naturale predominante	Presenza	1,033
	Assenza	1,000
Panoramicità generale	Presenza	1,061
	Assenza	1,000
Elemento artificiale predominante	Presenza	0,954
	Assenza	1,010
		Δ1 = 0,954
Caratteristiche estetiche di FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	Presenza	1,012
	Assenza	1,000
Scorci caratteristici ambientali	Presenza	1,068
	Assenza	1,000
Strutture artificiali da attraversare	Presenza	0,936
	Assenza	1,020
		Δ2 = 0,936
Caratteristiche estetiche di VISUALE		
Estetica delle facciate	Mediocre	0,989
	Ordinario	1,000
	Pregevole	1,011
Decorazioni e ornamenti	Mediocre	0,995
	Ordinario	1,000
	Pregevole	1,005
Composizione architettonica	Mediocre	0,995
	Ordinario	1,005
	Pregevole	1,010
		Δ3 = 0,995

Il coefficiente globale, restituito dalla produttoria dei singoli coefficienti, è quindi pari a:

$$\Delta_{globale} = \prod_{i=1}^3 \Delta_i = 0,888$$

Il valore unitario di partenza corretto in base alle caratteristiche estrinseche dell'immobile risulta, dunque, pari a:

$$1.290,00 \text{ €/mq} \times 0,888 = 1.146,00 \text{ €/mq}$$

Da tale valore, tenuto conto dei coefficienti di ponderazione utilizzati nella prassi estimativa per il calcolo della consistenza omogenizzata delle pertinenze e degli accessori, si deducono i seguenti valori medi unitari di partenza:

- **Albergo (sub 48): 1.146,00 €/mq**
- **Palestra (sub 53): 1.146,00 €/mq**
- **Lastrici solari (sub 54 e 55): 115,00 €/mq (pari al 10% del bene principale)**
- **Depositi (sub 56, 57, 58 e 59): 458,00 €/mq (pari al 40% del bene principale)**
- **Autorimesse (sub 60 e 162): 287,00 €/mq (pari al 25% del bene principale²)**

*

A partire dal suddetto valore, al fine di tenere conto delle specifiche **caratteristiche intrinseche** del bene (tra le quali, per motivi di opportunità, si terrà conto anche della sussistenza delle servitù apparenti di passaggio e di impianto di cui si è diffusamente argomentato in relazione), è, quindi, opportuno procedere ad un congruo perfezionamento mediante l'applicazione di un criterio per coefficienti di merito.

A tal proposito, per quanto concerne l'albergo, onde tener conto dei lavori necessari al materiale completamento dello stesso, in luogo del calcolo analitico della decurtazione legata al costo da sostenere per tali lavori (correlato ad una molteplicità di fattori e di opzioni in termini di scelta della qualità delle finiture non prevedibili in tale sede) si è ritenuto opportuno applicare un coefficiente correttivo che, ragionevolmente, può essere ricondotto a quello utilizzato nella prassi estimativa per tener conto dello "stato

² Trattasi di coefficiente di ponderazione che tiene conto anche della circostanza che **dette autorimesse risultano soggette al regime vincolistico di cui all'art. 41 sexies 1° comma legge 17.8.1942 n. 1150 (come introdotto dall'art. 18 Legge 7.8.67 n. 765), pertanto, limitatamente alla superficie che non eccede lo standard urbanistico minimo previsto da tale norma, detti locali possono essere oggetto del diritto d'uso spettante ai proprietari e agli utilizzatori delle unità che compongono il fabbricato (cfr. par. 2.6).**

manutentivo” dell’immobile, nella fattispecie classificabile come “pessimo” (così da tener conto sia dei lavori di completamento sia di quelli necessari a riportare l’immobile ad uno stato conservativo normale, atteso il deperimento determinato anche da un prolungato stato di abbandono e da episodici atti vandalici).

Ciò premesso, il coefficiente di merito globale di ciascuna unità immobiliare può essere, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica, nella quale sono ricomprese tutte e sole quelle caratteristiche in grado di influenzare in maniera sensibile i valori medi unitari di partenza sopra determinati:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito				
			Albergo (sub 48)	Palestra (sub 53)	Lastrici (sub 54-55)	Depositi (sub 56-57-58-59)	Autorimesse (sub 60-162)
Vetustà edificio ³	anni 5	0,98	0,96	0,96	0,96	0,96	0,96
	anni 10	0,96					
	anni 15	0,94					
	anni 20	0,93					
	anni 25	0,91					
	anni 30	0,89					
	anni 40	0,88					
	anni 50	0,86					
	anni 60	0,84					
	anni 70	0,82					
	anni 80	0,79					
anni 90	0,79						
> 100 anni	0,78						
Stato manutentivo esterni	Ottimo	1,10	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
	Buono	1,05					
	Normale	1,00					
	Discreto	0,95					
	Mediocre	0,90					
	Scadente	0,85					
Pessimo	0,80						
Stato manutentivo interni	Ottimo	1,10	0,70	0,95	0,95	0,95	0,95
	Buono	1,05					
	Normale	1,00					
	Discreto	0,95					
	Mediocre	0,90					
	Scadente	0,80					
Pessimo	0,70						
Altezze utili interne	> media	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00
	≈ media	1,00					
	< media	0,95					
Livello finiture	Di pregio	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Civili	1,00					
	Economiche	0,95					
Sussistenza servitù contro	Presenti	0,80	1,00	1,00	0,80	1,00	0,80
	Assenti	1,00					
Coefficiente globale			0,61	0,87	0,69	0,87	0,69

³ Per la determinazione del coefficiente relativo alla vetustà del fabbricato si è fatto riferimento alle indicazioni contenute nella pubblicazione di Faust Romano (Sintesi operativa di estimo urbano, 1994) operando un opportuno dimezzamento dei coefficienti onde tener conto degli interventi di manutenzione effettuati sul complesso fin dalla sua realizzazione.

Si ottiene in definitiva un valore medio di mercato unitario (€/mq di superficie commerciale) pari a:

Unità Immobiliare	Valore partenza [€/mq]	Coefficiente di merito	Valore finale [€/mq]
Albergo (sub 48)	1.146,00	0,61	699,00
Palestra (sub 53)	1.146,00	0,87	997,00
Lastrici (sub 54 e 55)	115,00	0,69	79,00
Depositi (sub 56, 57, 58, 59)	458,00	0,87	398,00
Autorimessa (sub 60 e 162)	287,00	0,69	198,00

Tenuto conto della superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare (cfr. paragrafo 3.5), si ottiene un valore di stima pari a:

Subalterno	Categoria	Descrizione	Superficie commerciale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore venale [€]
-	-	-	[mq]	[€/mq]	[€]
48	F/3	Albergo	3.711,90	699,00	2.594.618,10
53	D/6	Palestra	971,10	997,00	968.186,70
54	F/5	Lastrico	198,00	79,00	15.642,00
55	F/5	Lastrico	950,00	79,00	75.050,00
56	C/2	Deposito	208,00	398,00	82.784,00
57	C/2	Deposito	432,00	398,00	171.936,00
58	C/2	Deposito	184,00	398,00	73.232,00
59	C/2	Deposito	116,00	398,00	46.168,00
60	D/8	Autorimessa	4.258,00	198,00	843.084,00
162	D/8	Autorimessa	7.157,00	198,00	1.417.086,00
TOTALE					6.287.786,80

9.4. Correzioni e adeguamenti

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima sopra determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]
Valore iniziale	-	6.287.786,80
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	314.389,34
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Sussistono talune difformità catastali e/o urbanistiche per la cui regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà procedere con alcuni lavori di ripristino nonché con la presentazione di idonee pratiche edilizie e successivo accatastamento. Il costo complessivo di siffatta regolarizzazione urbanistica e catastale è stato prudenzialmente assunto pari al 2% del valore di stima (cfr. capitolo 6).	125.755,74
Oneri smaltimento	Si segnala, soprattutto al piano secondo del sub 48, la presenza di rifiuti, masserizie e materiale edilizio in stato di abbandono, il cui smaltimento, da realizzare secondo la normativa vigente, resterà onere dell'aggiudicatario. A tal riguardo si assume una specifica decurtazione pari all'1% del valore di stima (cfr. capitolo 7).	62.877,87
Revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di revisione il cui costo può ritenersi assorbito nella decurtazione determinata dal coefficiente correttivo già applicato per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato con il procedimento per coefficienti di merito.	0,00
Oneri per APE	Gli immobili non risultano dotati di APE - Attestazione di Prestazione Energetica in corso di validità, per acquisire la quale (solo per i beni per i quali detta APE risulta necessaria e, nella fattispecie, per i sub 48 e 53) è stimabile un costo complessivo pari a circa 2.000,00 €	2.000,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo delle specifiche unità immobiliari. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato per lo stato d'uso.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, ciò con particolare riferimento alle servitù di passaggio ed impiantistiche gravanti su taluni immobili costituitesi per destinazione del padre di famiglia. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolute	Stando alle informazioni assunte dalla curatela non risultano sussistere insoluti condominiali.	0,00
Totale correzioni	-	505.022,94
Valore finale	-	5.782.763,86

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a **505.022,94 €**.

9.5. Valore venale del compendio

Il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

=5.780.000,00 €=
(cinquemilionisettecentottantamila/00EURO)

Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, 26 maggio 2025

Il CTU
dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

- A. Documentazione catastale**
 - A-1. Estratto di mappa e visura area sedime
 - A-2. Elaborato planimetrico (individuazione subalterni)
 - A-3. Visure catastali
 - A-4. Planimetrie catastali
 - A-5. Elenco subalterni 16.12.2013
 - A-6. Elenco subalterni 16.05.2023
 - A-7. Visure catastali strada di accesso

- B. Rilievi planimetrici**
 - B-1. Inquadramento catastale e territoriale
 - B-2. Rilievo e difformità piano secondo interrato
 - B-3. Rilievo e difformità piano primo interrato
 - B-4. Rilievo e difformità piano secondo
 - B-5. Rilievo e difformità piano terzo
 - B-6. Rilievo e difformità piano quarto
 - B-7. Rilievo e difformità piano quinto
 - B-8. Rilievo e difformità piano sesto
 - B-9. Rilievo e difformità piano settimo

- C. Rilievi fotografici**
 - C-1. Rilievi fotografici esterno
 - C-2. Rilievi fotografici sub 48
 - C-3. Rilievi fotografici sub 53
 - C-4. Rilievi fotografici sub 54
 - C-5. Rilievi fotografici sub 55
 - C-6. Rilievi fotografici sub 56
 - C-7. Rilievi fotografici sub 57
 - C-8. Rilievi fotografici sub 58
 - C-9. Rilievi fotografici sub 59
 - C-10. Rilievi fotografici sub 60
 - C-11. Rilievi fotografici sub 162

- D. Documentazione urbanistica**
 - D-1. Certificato Destinazione Urbanistica
 - D-2. Permesso di Costruire n. 62_2009
 - D-3. Permesso di Costruire n. 59_2013
 - D-4. Certificato di Agibilità n. 27_2014
 - D-5. SCIA n. 77_2014
 - D-6. SCIA n. 51_2015
 - D-7. SCIA n. 88_2016
 - D-8. SCIA n. 18_2017

- E. Provenienza**
 - E-1. Certificazione notarile
 - E-2. Atto notaio VELLA 12.11.1947

F. Stato di occupazione

F-1. Contratto di locazione 09.04.2014 (sub 56.57.58.59.60)

F-2. Modifica contratto di locazione 24.04.2015 (sub 56.57.58.59.60)

F-3. Contratto di locazione 21.04.2020 (sub 53)

G. Ispezione ipotecaria

G-1. Elenchi formalità

G-2. Note

H. Altri documenti

H-1. Regolamento interno