

Andrea Casillo
Perito Edile

TRIBUNALE CIVILE DI NAPOLI NORD

sezione - Fallimentare

Giudice delegato: dott. ssa Benedetta MAGLIULO

Curatore: dott. Michele IULIANO

Giudizio: fallimento n. 18/2019 - [REDACTED]

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta in conformità della legge n. 132-2015



indice

premessa	pag. 2
identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare	pag. 3
descrizione degli immobili	pag. 5
verifica conformità dei dati di iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni	pag. 16
verifiche catastali ed eventuali aggiornamenti	pag. 18
utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	pag. 19
verifiche conformità urbanistiche e condonabilità	pag. 20
formazione del lotto di vendita	pag. 23
verifica dello stato di occupazione	pag. 27
verifica vincoli, diritti demaniali, di prelazione, usi civici	pag. 28
stima degli immobili	pag. 30
conclusioni	pag. 34



premessa

Su proposta del curatore, dott. Michele IULIANO, con istanza del 13 ottobre 2022, il G.D. dott. ssa Benedetta MAGLIULO, della sezione fallimentare del Tribunale di Napoli Nord, il 27 ottobre 2022 autorizzava la nomina del sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n° 7228, con studio in Afragola alla via Romolo Murri, 25 ex 21, esperto estimatore nella procedura fallimentare n. 18/2019, a carico della [REDACTED], conferendo l'incarico di stimare i beni assunti all'attivo fallimentare, indicati dal curatore nel corso del sopralluogo effettuato il 30 novembre 2022 e riportati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del [REDACTED] ai nn. [REDACTED], oltre che dalla certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] (*allegata alla procedura esecutiva, oggi estinta, R.G.E. n. [REDACTED] promossa dal [REDACTED] in danno della società fallita a ciò autorizzato dal curatore in quanto il fallimento non ha effettuato la verifica della provenienza*), dalla quale si rileva che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della società fallita ad esclusione delle aree urbane riportate in catasto al foglio 2, particella 75 sub 10 e foglio 2, particella 1402, sub 1, e del corpo di fabbrica al primo piano riportato in catasto al foglio 2, particella 75 sub 38, che non furono trattate dal citato notaio in quanto non rientranti tra i beni pignorati nella citata procedura esecutiva.



identificazione dei beni assunti all'attivo fallimentare

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima (*tutti non autonomamente utilizzabili*), sono posti nel Comune di Villaricca ed hanno accesso dal civico n. 528 di Corso Europa (*tratto urbano della Circumvallazione Esterna di Napoli - S.P. n. 1*); gli stessi compongono un complesso immobiliare adibito ad attività di ristorazione, a sua volta parte di un più vasto ed originario complesso edilizio adibito, oltre che a ristorazione anche ad albergo, oggi frazionato in due distinte porzioni di cui una assunta all'attivo fallimentare.

Il complesso immobiliare è riportato nel catasto urbano del Comune di Villaricca con i seguenti identificativi:

- foglio 2, particella 75, subalterni 36, 38, 42, 48, 49 e 50 (*i sub 38, 42, 48 e 49 identificano porzioni di fabbricati ed aree libere mentre i sub 36 e 50 identificano, esclusivamente, aree cortilizie pertinenziali*);
- foglio 2, particella 75, subalterno 10 (*area cortilizia esterna al complesso*);
- foglio 2, particella 1402, subalterno 1 (*area cortilizia pertinenziale interna al complesso*).

Il diritto di piena proprietà dei beni assunti all'attivo fallimentare è quello indicato nell'atto di scissione della società [REDACTED], e contestuale costituzione di due nuove società tra cui la "[REDACTED] odierna fallita nella sua nuova forma societaria [REDACTED] redatto dal notaio [REDACTED] da Napoli il [REDACTED], rep. n. [REDACTED] con il quale venivano attribuiti in proprietà esclusiva i beni assunti all'attivo fallimentare, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale.

L'area identificata in catasto al foglio 2, part.lla 1402, sub. 1 pervenne alla società fallita, per acquisto fattone con atto di compravendita per notaio [REDACTED] da Napoli del [REDACTED], rep. n. [REDACTED] mentre le camere sub 38 e l'area sub 36 pervennero con atto dello stesso notaio del [REDACTED] repertorio n. [REDACTED]

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, ad esclusione dell'area identificata in catasto al foglio 2, part.lla 1402, sub. 1, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED].



Per la corretta ed incontrovertibile identificazione dei beni pignorati, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione del fabbricato di cui sono parte i beni assunti all'attivo fallimentare, oltre agli elaborati planimetrici del complesso ove sono indicati la disposizione planimetrica dei diversi subalterni all'interno del più vasto complesso di cui sono parte.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie che compromettono la univoca identificazione del complesso edilizio di cui sono parte i beni oggetto della presente; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.



descrive l'esperto estimatore, previo esame della documentazione in atti, gli immobili di proprietà della

Il fallimento ha assunto al suo attivo sette unità immobiliari, tutte porzioni di un più vasto complesso edilizio, non autonomamente utilizzabili, oltre alla quota del 50% in comune ed indiviso, di una area scoperta interposta tra il cancello d'ingresso e la strada pubblica; le diverse porzioni nel loro insieme compongono un'ampia struttura di ristorazione composta da sette sale ristorante (*di cui sei al piano rialzato ed una al piano seminterrato*) corredate da due ampie cucine professionali (*una al piano seminterrato ed una al piano rialzato*), vasti terrazzi esterni in parte coperti con strutture leggere in ferro e/o in legno, dislocati intorno ad una grande vasca con fontana e giochi d'acqua ed arredati per il servizio di ristorazione all'aperto, cantina attrezzata per degustazioni, locali magazzino, ambienti di servizio, uffici amministrativi, celle frigo, ampi parcheggi coperti e scoperti, oltre a tutti gli accessori e locali necessari a far funzionare la struttura (*a pieno regime potrebbe servire contemporaneamente circa 1300 persone*), a completamento della consistenza, al primo piano sono allocate sei camere d'albergo, complete di bagno, raggiungibili esclusivamente con l'ascensore che collega i diversi piani della struttura (*seminterrato, rialzato e primo*).

Il complesso edilizio, porzione di un ancora più vasto edificio di non recente costruzione, è posto nel Comune di Villaricca al Corso Europa, civico 528 (*tratto urbano della Circumvallazione Esterna di Napoli - S.P. n. 1*), zona di espansione residenziale, posta nella periferia del territorio comunale a nord-ovest del centro urbano, nelle immediate vicinanze del territorio dei comuni di Giugliano in Campania e Qualiano e degli svincoli della grande viabilità interprovinciale.

Alla struttura si accede direttamente dalla strada unicamente attraverso un ampio varco carrabile che immette in una ampia area cortilizia tenuta in parte a verde ed in parte pavimentata; alla fine del viale d'ingresso, costeggiato da filari di alberi ad alto fusto, è allocata una imponente scala semicircolare a doppio rampante, arredata con una grande fontana con giochi d'acqua che consente l'accesso alla sala d'ingresso dove è posto il bar a servizio degli ospiti e da dove, percorrendo l'ampio disimpegno, è possibile raggiungere tutti gli ambienti e le diverse sale ristorante.



Sulla sinistra della scala d'ingresso è allocato l'accesso per la sala ristorante al piano seminterrato da dove è possibile raggiungere tutti i locali del piano oltre che la cantina al piano interrato, il piano rialzato e le camere al primo piano.

Percorrendo una decina di metri a sinistra della fontana d'ingresso, il viale si biforca per consentire l'ingresso al parcheggio scoperto ed a quello coperto al piano seminterrato, lo stesso viale consente agli automezzi di servizio di raggiungere i magazzini ed i locali deposito delle derrate alimentari e di tutto il necessario per lo svolgimento dell'attività posti al piano interrato.

Il complesso immobiliare è distribuito su quattro piani di una porzione di un più vasto edificio, adibito a ristorante con sette sale per feste e cerimonie con annessa ampia sala d'ingresso/hall-reception, con funzione di collegamento e distribuzione degli ospiti, giardini, spazi all'aperto attrezzati per la ristorazione e l'intrattenimento degli ospiti oltre a spazi comuni ed ambienti di servizio, completato dalla cantina interrata e da sei camere d'albergo doppie con bagno.

Si ritiene necessario, importante ed indispensabile far presente che:

- la struttura ristorativa e di banqueting assunta all'attivo fallimentare, così come risulta all'occhio del visitatore, presenta fattori di incidenza negativi relativi alla presenza di impianti tecnologici (*collettore fognario, linee elettriche e cabine di trasformazione*) realizzati sia nel sottosuolo (*fognatura e linea elettrica*) del cortile, dei giardini posti tra la strada ed il fabbricato ed in parte nell'atrio d'ingresso del piano seminterrato e sia fuori terra (*cabina*) oltre al fatto che una porzione del cortile interno è annessa ad una abitazione estranea al fallimento;
- la cabina elettrica con relativi cavi di collegamento interrati, serve esclusivamente la struttura alberghiera originariamente facente parte dello stesso fabbricato poi assegnata a soggetti estranei al fallimento;
- il collettore fognario interno al complesso assunto all'attivo fallimentare convoglia gli scarichi anche dell'albergo estraneo al fallimento i quali si immettono nello stesso nella zona d'ingresso al piano seminterrato (*cfr. grafico allegato tav. 5*);



- la parte del cortile di circa 110 mq., antistante lo scalone d'ingresso (*a destra per chi entra dalla strada*), staccata dalla maggiore consistenza del subalterno n. 50 annessa impropriamente all'abitazione non assunta all'attivo fallimentare (*cf. grafico allegato tav. 5*), oltre alla sottrazione fisica dello spazio crea anche una ulteriore limitazione determinata dal fatto che gli occupanti dell'abitazione per entrare in casa devono passare obbligatoriamente dal cancello d'ingresso del ristorante, attraversare il suo cortile, entrare nell'area in questione per poi accedere all'abitazione (*costituzione di fatto della servitù di passaggio*).

Resta chiaro che i fattori negativi elencati, riportati sulla tavola grafica n. 5 allegata, costituiscono dei limiti alla libertà d'uso incondizionata delle aree pertinenziali del complesso edilizio assunto all'attivo fallimentare, la loro presenza incide, anche se non in modo determinante, sulla qualità e sull'utilizzabilità del bene e quindi sul suo valore.

Occorre ancora far presente che, in prossimità della scala d'ingresso adornata con la fontana, sul confine ovest con il limitrofo [REDACTED] esiste un varco carrabile munito di cancello che collega le due strutture confinanti, mentre sul confine est, nella zona del parcheggio scoperto esiste un varco pedonale che mette in comunicazione il complesso oggetto della presente con il limitrofo stabilimento identificato in catasto con le particelle nn. [REDACTED]; entrambi i beni (*stabilimento ed albergo*) sono estranei al fallimento.

Entrambi i varchi di comunicazione non risultano dal titolo di proprietà dei beni per cui l'aggiudicatario, se non saranno accertati diritti di terzi che al momento non risultano, potrà procedere alla chiusura dei due varchi.

Nella ipotesi che la consistenza immobiliare oggetto della presente venga aggiudicata per effetto della procedura fallimentare, è necessario che l'aggiudicatario provveda a ripristinare il confine nord ovest di divisione con l'albergo e quello con l'abitazione privata, recuperando, se giuridicamente possibile, lo spazio impropriamente detenuto da terzi; vanno inoltre eliminati il varco carrabile munito di cancello in ferro che mette in comunicazione le due strutture (*ristorante ed albergo*) e quello pedonale posto nel parcheggio scoperto, il tutto fermo restando la servitù di passaggio a favore dell'abitazione per l'ingresso alla stessa.



I beni in questione, come già ampiamente anticipato, sono adibiti a struttura ristorativa e di banqueting allocata in un'unica vasta porzione di un fabbricato distribuito su quattro livelli (*piani interrato, seminterrato, rialzato e primo*), oltre ad un vasto parcheggio disposto su due livelli non comunicanti tra loro ed all'ampia area cortilizia d'ingresso, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente, a cui si rinvia per la più chiara e completa rappresentazione.

Il manufatto edilizio fu realizzato con struttura portante in cemento armato con il solaio di copertura in parte piano ed in parte a falde inclinate, il piano seminterrato ed il piano rialzato sono collegati tra loro con due scale (*una di servizio in cucina ed una per gli ospiti nel disimpegno delle sale ristorante*) un ascensore ed un montacarichi, quest'ultimo collega i piani interrato, seminterrato e rialzato, mentre l'ascensore collega i piani seminterrato, rialzato e primo dove sono poste le sei camere d'albergo.

Per semplicità di esposizione il bene, viene descritto, partendo dal piano rialzato che rappresenta il cuore pulsante del complesso edilizio, iniziando dall'ingresso principale, percorrendo tutti gli spazi che via via si incontrano, specificandone le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni.

Piano Rialzato

L'ingresso al piano è posto dietro la scala semicircolare che cinge la grande fontana che si incontra alla fine del viale d'ingresso al complesso dopo aver percorso circa 50 mt., lo stesso immette in una grande Hall/reception, ambiente che funge da snodo centrale di tutta la struttura complessa, dove immediatamente a destra è allocato l'angolo bar e poco più avanti, a sinistra, l'ingresso alla prima e più grande delle sei sale da pranzo ivi allocate; alla fine della Hall/reception, di fronte sono allocati l'ufficio amministrativo e la cucina, mentre a sinistra si apre un ampio corridoio di disimpegno dove sono posti gli ingressi alle altre 5 sale da pranzo, la scala interna che mette in collegamento i piani seminterrato e rialzato e l'ascensore che sale anche al primo piano, nonché l'uscita per i terrazzi attrezzati per la ristorazione all'aperto (*questi ultimi raggiungibili anche direttamente dall'esterno prima di entrare nella Hall/reception*), in parte coperti con strutture leggere in ferro e/o in legno, dislocati intorno ad una grande fontana con giochi d'acqua ed arredati per il servizio di ristorazione all'aperto, il tutto con uno stato di manutenzione discreto.



La disposizione planimetrica, le finiture e la tipologia dei materiali è riscontrabile dal rilievo fotografico e dai grafici allegati alla presente a cui si rinvia per una più puntuale visione dello stato dei luoghi.

Tutti gli ambienti aperti agli ospiti sono climatizzati con impianto centralizzato e rifiniti ed arredati con caratteristiche sfarzose in stile impero moderno, con la presenza di stucchi, gessi e materiali anche di qualità (*marmi pregiati per i pavimenti e boiserie alle pareti*); le sale ristorante nn. 1 e 5 sono accorpabili tra loro come pure le sale nn. 4 e 6, essendo dotate di parete divisoria scorrevole, lo stato generale di manutenzione e conservazione tenuto conto dell'età della struttura è da considerarsi sufficiente.

Il piano descritto, presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- saletta d'ingresso ed Hall/reception, sup. utile mq. 290,00 circa;
- uffici gestionali, sup. utile mq. 50,00 circa;
- cucina, sup. utile mq. 440,00 circa;
- locali di servizio e corridoio di disimpegno sup. utile mq. 270,00 circa;
- sala ristorante n. 1, sup. utile mq. 390,00 circa;
- sala ristorante n. 2, sup. utile mq. 225,00 circa;
- sala ristorante n. 3, sup. utile mq. 160,00 circa;
- sala ristorante n. 4, sup. utile mq. 140,00 circa;
- sala ristorante n. 5, sup. utile mq. 175,00 circa;
- sala ristorante n. 6, sup. utile mq. 225,00 circa;
- terrazzo coperto a destra dell'ingresso, sup. utile mq. 150,00 circa;
- terrazzo con vasca e giochi d'acqua, sup. utile coperta mq. 700,00 circa;
- terrazzo con vasca e giochi d'acqua, sup. utile scoperta mq. 900,00 circa.

Piano Seminterrato

L'ingresso dall'esterno al piano è posto a sinistra della scala semicircolare con la grande fontana, lo stesso avviene percorrendo una rampa di gradoni che scendono ed immettono nel disimpegno posto tra il ristorante e l'atrio interno, a sinistra si accede alla grande sala ristorante mentre di fronte si entra nell'atrio della scala di collegamento tra i piani seminterrato e rialzato; la sala ristorante è collegata alla cantina interrata ed all'ampia cucina, nella maggiore consistenza è stata ricavata una zona degustazione e tre ambienti destinati ad uffici amministrativi, sul fondo della sala è posto un blocco di servizi igienici e disimpegni che al momento sono dismessi e non funzionanti.



L'atrio ove è allocata la scala munita di ascensore, ospita anche il guardaroba e due ampi blocchi di servizi igienici, divisi per sesso, tutti funzionanti.

La parte del piano aperta al pubblico presenta lo stato di manutenzione discreto mentre quella utilizzata dal personale di servizio è appena mediocre, la disposizione planimetrica, le finiture e la tipologia dei materiali è riscontrabile dal rilievo fotografico e dai grafici allegati alla presente a cui si rinvia per la puntuale visione dello stato dei luoghi.

Attraverso il guardaroba è possibile accedere agli ambienti destinati al personale (*spogliatoi e servizi*) e poi da qui verso gli ambienti dove sono installate le celle frigo per la conservazione delle derrate alimentari fresche ed il laboratorio di pasticceria; nella stessa zona è allocata la scala di servizio ed il montacarichi che collegano l'area dispensa con la cucina del piano rialzato.

Completano la consistenza del piano i locali di sgombero ricavati negli spazi che circoscrivono la vasca della fontana, il disimpegno per il carico e lo scarico delle merci ed un ampio spazio ancora allo stato grezzo.

La sala ristorante e la cantina sono climatizzati con impianto centralizzato, rifiniti ed arredati con caratteristiche rustiche tipo casale di campagna, con la presenza di pietre a vista e ceramiche tipiche dello stile, tutti gli altri ambienti del piano presentano finiture ed impianti di tipo commerciale tipiche dei locali operativi, non aperti al pubblico.

Il piano descritto, presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- saletta d'ingresso, atrio, blocco servizi e guardaroba, sup. utile mq. 270,00 circa;
- locali spogliatoi, sup. utile mq. 80,00 circa;
- depositi derrate alimentari e pasticceria, sup. utile mq. 400,00 circa;
- sala ristorante e degustazioni, sup. utile mq. 545,00 circa;
- locali di sgombero, depositi e disimpegni merci, sup. utile mq. 725,00 circa;
- cucina, sup. utile mq. 250,00 circa;
- blocchi servizi dismessi, sup. utile mq. 40,00 circa;
- locale allo stato grezzo, sup. utile mq. 425,00 circa.



Parcheggio su due livelli

La struttura pignorata è dotata di un ampio parcheggio distribuito su due livelli, costruito ex novo in cemento armato, in epoca recente, con il piano seminterrato coperto da un solaio carrabile ed il piano terra completamente scoperto; lo stesso, non dotato di alcuna finitura se non del pavimento realizzato su entrambi i livelli con un manto di asfalto minerale e con il solo impianto di illuminazione a fari singoli è strutturalmente autonomo dall'altro edificio; nella maggiore consistenza del piano seminterrato sono stati realizzati due locali ad uso magazzino.

Il tutto con uno stato di manutenzione sufficiente, la disposizione planimetrica, le finiture e la tipologia dei materiali è riscontrabile dal rilievo fotografico e dai grafici allegati alla presente a cui si rinvia per una più puntuale visione dello stato dei luoghi.

I piani del parcheggio presentano le seguenti dimensioni:

- piano seminterrato compresi due locali depositi, sup. utile mq. 1.520,00 circa;
- piano terra, sup. utile mq. 1.475,00 circa.

Cantina

Il locale cantina è posto al piano interrato ed ha accesso esclusivo dalla sala ristorante del piano seminterrato, la stessa si divide in due distinte zone, la cantina vera e propria (*destinata alla conservazione e degustazione di vini*) ed una parte destinata a locale serbatoi ed autoclave, un ampio disimpegno conduce al montacarichi che collega la cantina con il piano seminterrato (*celle frigo*) e rialzato (*cucina*).

Le finiture e gli impianti della cantina sono tipiche dei locali rustici con le pareti e le scale d'ingresso rifinite con lastre di tufo a faccia vista, l'impianto elettrico è realizzato con cavi a treccia montati a vista, il disimpegno ed il locale autoclave presentano finiture tipiche dei locali di servizio aperti solo al personale di servizio.

Il piano presenta lo stato di manutenzione e conservazione generale sufficiente, la disposizione planimetrica, le finiture e la tipologia dei materiali è riscontrabile dal rilievo fotografico e dai grafici allegati alla presente a cui si rinvia per una più puntuale visione dello stato dei luoghi.



Il piano descritto, presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- cantina (*destinata alla conservazione e degustazione di vini*), sup. utile mq. 225,00 circa;
- disimpegno e locale autoclave, sup. utile mq. 160,00 circa.

Camere d'albergo

Al primo piano del fabbricato, raggiungibile con il solo ascensore, sono allocate sei camere d'albergo che vengono utilizzate per ospitare le coppie di sposi che festeggiano nella struttura, si precisa che le sei camere esistenti e parte del solaio di copertura scoperto sono accatastate con due distinti subalterni (*nn. 38 e 42*).

Le sei camere sono simili tra loro e con uno stato di manutenzione generale appena sufficiente, i bagni sono tutti con pavimento e rivestimenti in ceramica mentre le camere sono pavimentate con moquette, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato, anche il corridoio di disimpegno ha il pavimento ricoperto da moquette; il tutto riscontrabile dal rilievo fotografico e planimetrico allegati.

Il piano descritto, presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- camere, sup. utile mq. 108,00 circa;
- disimpegno e spazio ascensore, sup. utile mq. 45,00 circa.

Il complesso edilizio descritto, attualmente in uso e funzionante, misura complessivamente (*fabbricati, terrazzi e cortili*) mq. 10.500,00 circa a lordo di quelle attualmente in possesso di terzi estranei, presenta complessivamente le seguenti consistenze edificate, vuoto per pieno, calcolate al netto dei terrazzi coperti e/o scoperti e delle aree scoperte:

- - piano interrato, superficie lorda complessiva, mq. 440,00 circa;
- - piano seminterrato, superficie lorda complessiva, mq. 3.350,00 circa;
- - piano rialzato, superficie lorda complessiva, mq. 2.600,00 circa;
- - piano primo, superficie lorda complessiva mq. 180,00 circa;
- - parcheggio piano seminterrato, superficie lorda complessiva mq. 1600,00 circa.



Gli immobili fin qui descritti, presentano la consistenza complessiva di circa 8.170,00 mq. (mq. ottomilacentosettanta circa) di costruzioni; dati metrici che trattati con i disposti del D.P.R. 138/98 determinano una superficie commerciale complessiva di circa 6.300,00 mq., come riscontrabili dai grafici di rilievo allegati alla presente, redatti in scala 1:100 - 1:200.

Il sottoscritto, seppure ad esuberanza, precisa che per avere una puntuale e migliore conoscenza del compendio immobiliare, è necessario che il lettore integri la descrizione analitica con i rilievi planimetrici e fotografici allegati alla presente in modo da poter avere una visione complessiva perfettamente aderente alla realtà dello stato dei luoghi.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni rilevanti rispetto alla licenza edilizia originaria del fabbricato.

Trasformazioni rilevabili dal confronto tra i grafici allegati alla concessione edilizia reperita all'archivio dell'U.T.C., che hanno modificato le originarie caratteristiche plano-volumetriche del fabbricato.

I cespiti assunti all'attivo fallimentare, come riportati nelle planimetrie di rilievo allegate, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Villaricca, in ditta alla società fallita, [REDACTED], con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

fabbricati

- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 38, piano primo, categ. D/2, senza classamento e consistenza, rendita € 1.200,00;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 42, piani interrato, seminterrato, terra e primo, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 64.000,00;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 48, piano seminterrato, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 16.275,00;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 49, piani seminterrato e terra, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 15.492,00;



aree cortilizie

- Comune di Villaricca - Corso Europa, 398, foglio 2, particella 1402, sub. 1, piano terra, categoria area urbana, consistenza mq. 930, rendita non determinata;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 404, foglio 2, particella 75, sub. 10, piano terra, senza classamento e consistenza, rendita non determinata;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 36, piano terra, categoria area urbana, consistenza mq. 6, rendita non determinata;
- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 50, piano terra, categoria non definita, consistenza, non determinata, rendita non determinata;

degli immobili, sono state reperite ed allegate alla presente, l'estratto catastale storico, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico di identificazione dei subalterni e le planimetrie dei fabbricati, queste risalenti in parte al 13.11.2006 ed in parte al 20.12.2010.

Il complesso immobiliare nel suo insieme confina a nord con la strada (Circonvallazione esterna/Corso Europa) e con il complesso industriale riportato in catasto terreni al foglio [REDACTED], particella [REDACTED], ad est con fabbricati industriali di proprietà aliena riportati in catasto al foglio [REDACTED], particelle [REDACTED], a sud con fabbricato di proprietà aliena riportato in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED].

I dati catastali indicati nella presente, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento trascritta ai nn. [REDACTED], ad esclusione dell'area cortilizia identificata in catasto al foglio 2, particella 75, sub. 50, la quale nonostante sia di proprietà della società fallita, sia stata oggetto di precedenti perizie di stima e sia ricompresa tra i beni indicati nella certificazione ipocatastale redatta dal notaio [REDACTED] (allegata alla procedura esecutiva, oggi estinta, R.G.E. n. [REDACTED] promossa dal [REDACTED], in danno della società fallita) non è ricompreso tra i beni indicati nella citata trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

La particella del catasto terreni (n. 75 del foglio 2) su cui fu edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricato dove oggi sono allibrati i beni.



Sono state rilevate difformità tra il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e quanto riportato dalle planimetrie catastali reperite, difformità che però non incidono assolutamente sulla corretta ed univoca identificazione dei beni.



2) accerti l'esperto, la conformità tra i dati riscontrati sui luoghi con quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni

Dal punto di vista ipocatastale, dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, le verifiche effettuate dallo scrivente e la documentazione presente agli atti del fallimento, quest'ultima consistente nella certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] [REDACTED] (allegata alla procedura esecutiva, oggi estinta, R.G.E. n. [REDACTED] promossa dal [REDACTED], in danno della società fallita, autorizzato all'utilizzo dal curatore in quanto il fallimento non ha effettuato la verifica della provenienza né ha predisposto la documentazione ipocatastale necessaria) e nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del [REDACTED] [REDACTED], è risultato che gli immobili oggetto della presente, sono di proprietà della società fallita e che i dati catastali riportati nella presente oltre ad identificare univocamente i beni periziati sono perfettamente corrispondenti a quelli riportati nei titoli di provenienza al netto delle variazioni catastali successive all'acquisto.

Per i beni di cui alla presente non sono stati rilevati trascrizioni di pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la loro commerciabilità ad esclusione di quelli indicati a pagina 6 e 7 della presente (*caratterizzazioni negative e/o servitù di fatto non trascritte*), in particolare dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- trascrizione per la costituzione del vincolo di destinazione ai nn. [REDACTED] [REDACTED] contro la società fallita, gravante sui beni pignorati;
- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED], a favore di [REDACTED] con sede in Siena, contro il debitore, [REDACTED], gravante sui beni oggetto della presente;
- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], gravante sui beni oggetto della presente;
- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED] [REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente;



- trascrizione di locazione ultranovennale ai nn. [REDACTED]
[REDACTED], gravante sui beni oggetto della presente;
- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. [REDACTED]
[REDACTED] l.,
gravante sul bene sub 38, estraneo alla procedura;
- iscrizione d'ipoteca giudiziale ai nn. [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente;
- pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente;
- trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Napoli Nord ai
nn. [REDACTED]
[REDACTED]. con sede in Villaricca;
- pignoramento immobiliare trascritto il [REDACTED]
[REDACTED] gravante sui beni oggetto della presente.

Il complesso edilizio assunto all'attivo fallimentare è a destinazione d'uso turistica vincolata in favore della Regione Campania. Il vincolo fu imposto con atto per notaio [REDACTED], trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] e successivamente rinnovato il [REDACTED] (trascrizione ai nn. [REDACTED]).



3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda l'esperto estimatore, allo accatastamento ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di planimetria idonea del bene alla sua correzione o redazione

Gli immobili oggetto della presente sono tutti regolarmente accatastati; le planimetrie catastali reperite, nonostante le modifiche apportate alla disposizione interna ed alla consistenza dei diversi beni, consentono la univoca identificazione di ogni singola porzione del complesso edilizio, ragione per cui non è necessario procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

Se il G.D. e/o il Curatore dovessero ritenere necessario, per il buon esito della vendita giudiziaria, procedere alla fusione dei diversi subalterni ed all'attualizzazione catastale con l'inserimento di tutte le modifiche apportate (*trattandosi di una unica struttura l'attuale accatastamento in subalterni non autonomamente utilizzabili è completamente sbagliata*), si comunica che previa formale autorizzazione del G.D. alla presentazione degli atti catastali di aggiornamento sia al catasto fabbricato che al catasto terreni, è possibile procedere alle variazioni di aggiornamento.



4) indichi l'esperto estimatore, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il complesso edilizio assunto all'attivo fallimentare, ha la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della loro realizzazione, la destinazione è compatibile con la zona territoriale omogenea di cui è parte e che risulta conforme a quella prevista dai titoli edilizi rilasciati per la sua edificazione.

Il bene ricade nella zona urbanistica I (*zona alberghiera del piano di Fabbricazione - zona G*) del Piano Regolatore Generale della città di Villaricca, adottato con delibera Consiliare n. 1 del 5 novembre 1983 e definitivamente approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale 14 del 17 dicembre 1987.

Nell'ATO è consentita l'edificazione nei limiti dell'indice territoriale di 1,9 mc/mq con altezza massima di mt. 17,50 con superficie a parcheggio non inferiore ad 1/12 dell'area totale, come previsto nelle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

La zona ove sono posti i beni di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.



5) indichi l'esperto estimatore la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria

Il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari pignorate ha una storia urbanistica articolata che ebbe inizio nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso.

La recente storia urbanistica è sicuramente articolata e complessa, il nucleo originario del complesso edilizio fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 1162/A del 14 febbraio 1972, nel corso del tempo ha subito notevoli trasformazioni ed ampliamenti realizzati con i seguenti titoli edilizi, oltre a varie comunicazioni di edilizia libera per piccoli interventi di manutenzione ordinaria:

- Concessione Edilizia n. 1658 del 27 agosto 1977;
- Concessione Edilizia n. 2195 del 14 dicembre 1982;
- Concessione Edilizia n. 2969 del 25 luglio 1997;
- Concessione Edilizia n. 3029 del 3 febbraio 2000;
- Concessione Edilizia n. 3193 del 9 giugno 2003;
- D.I.A. n. 4398 del 22 aprile 2005;
- Permesso di Costruire n. 3541 del 18 dicembre 2008;

Dalle verifiche effettuate e per semplicità di esposizione, si può senza dubbio affermare che per la verifica della conformità edilizia occorre far riferimento alla Concessione Edilizia n. 3193 del 9 giugno 2003 che comprende tutti i titoli edilizi precedenti, alla D.I.A. n. 4398 del 22 aprile 2005 e per il solo parcheggio coperto e scoperto il Permesso di Costruire n. 3541 del 18 dicembre 2008.

Dal confronto effettuato tra il rilievo dello stato dei luoghi e quanto autorizzato con i tre titoli edilizi indicati è stato accertato che per le consistenze oggetto della presente perizia, manca il titolo abilitativo per il frazionamento dell'originaria struttura, ristorante-albergo, nelle due singole strutture derivate, ristorante ed albergo, delle quali quella



denominata “XXXXXXXXXX” oggi è assunta all’attivo fallimentare ed oggetto della presente e per le quali sono state rilevate inoltre le seguenti ulteriori difformità:

- piano rialzato - ampliamento di volumi e superfici, diversa distribuzione degli spazi interni e coperture dei terrazzi, opere tutte prive dei titoli autorizzativi;
- piano seminterrato - diversa distribuzione interna ed ampliamento dello spazio di manovra posteriore;
- piano primo - le camere d’albergo sono completamente abusive;
- parcheggio - ampliamento superficie sui due livelli e modifica della sagoma;

il tutto come si rileva dal rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e dai grafici dei titoli edilizi reperiti ed allegati alla presente, a cui si rimanda per un più preciso e particolareggiato riscontro.

Per le difformità accertate non risultano, agli atti degli uffici edilizia privata e condono del Comune di Villaricca, varianti ai tre titoli edilizi sopra indicati, successive richieste di qualsivoglia titolo autorizzativo e/o istanze di condono edilizio.

I beni non corrispondono per consistenza e disposizione planimetrica a quanto riportato in catasto, considerata la tipologia strutturale degli abusi edilizi, si può senza dubbio affermare che tutte le difformità edilizie accertate, risalgono ad epoche successive alla data di provenienza in capo alla società fallita.

Per il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente, relativamente ai tre titoli edilizi citati, non risulta essere stato mai rilasciato il permesso di agibilità.

Nell’ipotesi che i beni, nella loro attuale consistenza, vengano aggiudicati per effetto della procedura fallimentare, si fa presente che gli stessi non rientrano tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Le opere abusive realizzate che hanno modificato i volumi e le superfici degli immobili, nell’ipotesi che gli stessi vengano aggiudicati per effetto della procedura esecutiva di cui alla presente, **non possono essere sanate** in base al combinato



disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, per due motivi fondamentali, il primo attiene al fatto che, sia le ragioni di credito per cui si procede che gli abusi edilizi, sono posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, mentre il secondo attiene alle disposizioni stesse della legge **n. 326/03, la quale esclude dalla sanatoria gli immobili ad uso diverso dall'abitazione.**

Per tutto quanto fin qui esposto, l'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica dei beni staggiti, al momento, con le norme vigenti, potrà solo ripristinare lo stato dei luoghi con la demolizione degli ampliamenti che incidono sulla superficie e che contribuiscono a creare nuove volumetrie.

La possibilità di legittimare le difformità al piano seminterrato e terra del parcheggio, trattandosi di abusi strutturalmente intrinseci all'intero locale è possibile, con l'applicazione, in deroga alle norme urbanistiche più restrittive vigenti, dell'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in considerazione che la demolizione delle parti abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità; il rilascio del titolo è subordinato al pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal titolo autorizzativo.

Per tutti gli altri abusi (*frazionamento in due unità della consistenza originaria, aumento di superfici e volumi, sopraelevazione, modifiche interne e coperture dei terrazzi*), l'aggiudicatario potrà inoltrare una richiesta di Permesso a Costruire in sanatoria che preveda la demolizione delle superficie e dei volumi realizzati in ampliamento/sopraelevazione portando lo stato dei luoghi alla conformità con quello previsto nei tre titoli edilizi citati e la sanatoria di tutte le modifiche interne.

I costi da sostenere dall'aggiudicatario per il ripristino dell'antica consistenza autorizzata con la demolizione degli abusi edilizi del fabbricato principale e del parcheggio compreso delle spese tecniche ed amministrative, in via del tutto prudenziale possono essere quantificati in cifra tonda ad € 170.000,00.



6) dica l'esperto estimatore se è possibile vendere i beni assunti all'attivo fallimentare in uno o più lotti, in questo ultimo caso formando i singoli lotti

Le unità immobiliari pignorate, per la loro conformazione geometrica, per l'impossibilità di utilizzo in autonomia l'una dall'altra, per l'allocazione, per la consistenza e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si prestano indiscutibilmente a formare un unico lotto che farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni per la collocazione sul mercato immobiliare delle vendite giudiziarie.

I beni oggetto della presente relazione, costituiscono un'unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

IMMOBILE - LOTTO UNICO

- piena ed intera proprietà del complesso edilizio adibito ad attività ristorativa denominato "██████████" distribuito su 4 livelli (*piani interrato, seminterrato, rialzato e primo*) composto da sette sale ristorante corredate da due ampie cucine professionali (*una al piano rialzato ed una al piano seminterrato*), con annessi vasti terrazzi esterni in parte coperti con strutture leggere in ferro e/o in legno ed in parte scoperti, dislocati intorno ad una fontana con giochi d'acqua ed arredati per il servizio di ristorazione all'aperto, cantina attrezzata per degustazioni, locali magazzino, ambienti di servizio, uffici amministrativi, celle frigo, ampi parcheggi coperti e scoperti, cortili e giardini, oltre a tutti gli accessori e locali necessari a far funzionare la struttura (*a pieno regime potrebbe servire contemporaneamente circa 1300 persone*), completano la struttura, sei camere d'albergo complete di bagno poste al primo piano (*ricavate sul tetto del ristorante*), raggiungibili esclusivamente con l'ascensore che collega i diversi piani della struttura (*seminterrato, rialzato e primo*); ubicato nel comune di Villaricca (NA) con accesso dal Corso Europa, civico 538 (*tratto urbano della Circumvallazione Esterna di Napoli - S.P. n. 1*), attualmente utilizzato dal conduttore ██████████ e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare, dott. Michele Iuliano;
- attualmente una parte delle aree libere assunte all'attivo fallimentare è annessa a proprietà di terzi estranei (*l'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare il reale confine recuperando i detti spazi*);



- nel cortile/giardino posto tra la strada ed il fabbricato ed in parte nell'atrio d'ingresso del piano seminterrato vi sono impianti tecnologici (*collettore fognario, linee elettriche e cabine di trasformazione*) realizzati sia nel sottosuolo del cortile (*fognatura e linea elettrica*), e sia fuori terra sul giardino (*cabina*) che servono il confinante albergo
- la stima del valore complessivo tiene conto della problematica. Per una maggiore e più chiara comprensione delle questioni, si rinvia agli elaborati grafici allegati ed in particolare alle tavole nn. 1 e 5;
- si precisa ulteriormente che le aree libere sono gravate, di fatto, da una servitù di passaggio a favore dell'abitazione limitrofa, estranea alla presente procedura, che ha accesso esclusivamente dalle aree cortilizie del ██████ fallito (*sub 50*);

█████ il complesso edilizio è a destinazione d'uso turistica vincolata in favore della Regione Campania. Il vincolo fu imposto con atto per notaio ██████ ██████ trascritto il ██████ e successivamente rinnovato il ██████ (*trascrizione ai nn ██████*);

- il complesso edilizio confina a nord con la strada (Circonvallazione esterna/Corso Europa) e con il complesso industriale riportato in catasto terreni al foglio █, particella ██████ ad est con fabbricati industriali di proprietà aliena riportati in catasto al foglio █, particelle ██████, a sud con fabbricato di proprietà aliena riportato in catasto al foglio █ particella ██████ ad ovest con l'█████
- la consistenza immobiliare è riportata nel catasto del Comune di Villaricca in ditta alla società fallita, con i seguenti identificativi:
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 38, piano primo, categ. D/2, senza classamento e consistenza, rendita € 1.200,00;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 42, piani interrato, seminterrato, terra e primo, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 64.000,00;



- Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 48, piano seminterrato, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 16.275,00;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 49, piani seminterrato e terra, categ. D/8, senza classamento e consistenza, rendita € 15.492,00;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 398, foglio 2, particella 1402, sub. 1, piano terra, categoria area urbana, consistenza mq. 930, rendita non determinata;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 404, foglio 2, particella 75, sub. 10, piano terra, senza classamento e consistenza, rendita non determinata;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 36, piano terra, categoria area urbana, consistenza mq. 6, rendita non determinata;
 - Comune di Villaricca - Corso Europa, 528, foglio 2, particella 75, sub. 50, piano terra, categoria non definita, consistenza, non determinata, rendita non determinata;
- lo stato dei luoghi descritto, ad esclusione delle modifiche interne ed esterne, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
 - il complesso edilizio di cui sono parte le unità immobiliari assunte all'attivo fallimentare, ha una storia urbanistica articolata iniziata nella seconda metà degli anni '60 del secolo scorso. La recente storia urbanistica è sicuramente articolata e complessa, il nucleo originario fu realizzato in forza della licenza edilizia n. 1162/A del 14 febbraio 1972, nel corso del tempo il fabbricato ha subito notevoli trasformazioni ed ampliamenti eseguiti in forza dei seguenti titoli edilizi, oltre a varie comunicazioni per piccoli interventi di manutenzione ordinaria (*art. 26 legge 47/85, D.I.A., S.C.I.A. ecc.*):
 - Concessione Edilizia n. 1658 del 27 agosto 1977;
 - Concessione Edilizia n. 2195 del 14 dicembre 1982;



- Concessione Edilizia n. 2969 del 25 luglio 1997;
- Concessione Edilizia n. 3029 del 3 febbraio 2000;
- Concessione Edilizia n. 3193 del 9 giugno 2003;
- D.I.A. n. 4398 del 22 aprile 2005;
- Permesso di Costruire n. 3541 del 18 dicembre 2008;

Dalle verifiche effettuate e per semplicità di esposizione, si può senza dubbio affermare che per la verifica della conformità edilizia occorre far riferimento alla Concessione Edilizia n. 3193 del 9 giugno 2003 che comprende tutti i titoli edilizi precedenti, alla D.I.A. n. 4398 del 22 aprile 2005 e per il solo parcheggio coperto e scoperto il Permesso di Costruire n. 3541 del 18 dicembre 2008.

Dal confronto effettuato tra il rilievo dello stato dei luoghi e quanto autorizzato con i tre titoli edilizi indicati è stato accertato che le consistenze oggetto della presente perizia, sono carenti del titolo abilitativo necessario al frazionamento dell'originaria struttura, ristorante-albergo, nelle due singole strutture derivate, ristorante ed albergo, delle quali, quella denominata "ristorante" oggi è assunta all'attivo fallimentare.

Per le sole parti, sono state rilevate inoltre le seguenti ulteriori difformità:

- piano rialzato - ampliamento di volumi e superfici, diversa distribuzione degli spazi interni e coperture dei terrazzi tutte prive dei titoli autorizzativi;
 - piano seminterrato - diversa distribuzione interna ed ampliamento dello spazio di manovra posteriore;
 - piano primo - le due camere di proprietà sono completamente abusive;
 - parcheggio - ampliamento della superficie su entrambi i livelli e modifica della sagoma;
 - per la più chiara identificazione delle difformità edilizie si rinvia agli elaborati grafici allegati alla presente;
- prezzo base € 6.800.000,00 (*euro seimilioniottocentomila/00*).



7) indichi l'estimatore se l'immobile è libero o occupato, se vi è contratto con data certa anteriore alla sentenza di fallimento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per la disdetta, la data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Il complesso edilizio oggetto della presente è condotto in locazione dalla "██████████
██████████", in forza del contratto di locazione ultranovennale stipulato il ██████████
██████████ e registrato ad ██████████ al n. ██████████.

Nel citato contratto è indicato quale canone di locazione annuo la cifra di € 54.000,00 per gli immobili ed € 18.000,00 per il marchio; cifra che a parere dello scrivente, appare non congrua, tenuto conto delle caratteristiche e delle dimensioni del bene.



8) indichi lo stimatore l'esistenza, sui beni assunti all'attivo fallimentare, di eventuale vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge

Per i beni di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti e/o di altri gravami che abbiano incidenza sulla procedura fallimentare di cui alla presente;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- il fabbricato di cui sono parte i beni non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- non esiste la costituzione dell'amministrazione condominiale;
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù gravanti sul suolo su cui è edificato il fabbricato di cui sono parte i beni oggetto della presente;
- i beni oggetto della presente non risultano essere stati oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, non risultano oneri e vincoli giuridici che restino a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso che i beni oggetto della presente vengono aggiudicati per effetto della procedura fallimentare per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del [REDACTED] reg. gen. n. [REDACTED], reg. part. n. [REDACTED];
- iscrizione di ipoteca volontaria [REDACTED] reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED];
del [REDACTED]
- iscrizione di ipoteca volontaria del [REDACTED] reg. gen. n. [REDACTED] reg. part. n. [REDACTED];



- iscrizione di ipoteca volontaria del [redacted] reg. gen. n. [redacted]
- iscrizione di ipoteca volontaria del [redacted];
- iscrizione di ipoteca giudiziale del [redacted]
- trascrizione pignoramento del [redacted]
- trascrizione sentenza fallimento del [redacted];
- trascrizione pignoramento del [redacted];

Il bene periziato è libero da vincoli artistici e storici, e non gravato da diritti demaniali o usi civici e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.



9) determini l'esperto estimatore il valore dell'immobile

Poiché il complesso immobiliare in questione è posto in una zona di espansione commerciale e residenziale del Comune di Villaricca a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone semiperiferiche, costituitasi nelle aree libere poste fuori del centro urbano, in prossimità dei confini del territorio di Villaricca con quello dei comuni di Giugliano e Qualiano, costituitasi a partire dalla seconda metà degli anni '60, ed oggi ancora in fase di crescita in una zona con un buon indice di sviluppo a vocazione commerciale e, seppur in fase embrionale, artigianale; sviluppo dovuto in gran parte alla presenza degli svincoli della grande viabilità interprovinciale, con la presenza di abitazioni civili e signorili miste a quelle economiche, con molte attività commerciali, ristorative, alberghiere e di servizio, con insediamenti che ben testimoniano lo stile dell'edilizia speculativa nelle zone di espansione, cresciute in fretta, senza troppa pianificazione, considerata la tipologia e la specifica destinazione d'uso dei beni (*complesso edilizio ad uso ristorante con annessi parcheggi ed aree esterne*), l'allocazione, gli accessori, le pertinenze, lo stato di conservazione, le potenzialità di riconversione del bene ed in particolare il fatto che nel circondario vasto non vi sono altre strutture ad uso ristorazione di dimensioni comparabili a quello pignorato, il grado di recettività del mercato è da considerarsi sufficiente, vista la non vastissima platea dei probabili interessati all'acquisto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, considerato che quelli pignorati sono funzionanti ed in condizione di essere immediatamente fruibili, considerato poi che nel caso specifico non è possibile stimare il compendio immobiliare utilizzando parametri reddituali (*il contratto di locazione non è da prendersi in considerazione considerato che gli amministratori delle due società contraenti hanno lo stesso cognome, che il nome delle società è simile e che l'importo stabilito, circa 50 centesimi/mq/mese appare non congruo*) e/o di confronto con beni simili (*la tipologia del manufatto non presenta beni simili oggetto di locazioni; non esistono beni simili nella zona omogenea di riferimento né nell'area vasta*) si è ritenuto opportuno stimare il complesso edilizio in questione utilizzando il metodo comparativo-induttivo.

determinazione del prezzo di vendita

In particolare si è proceduto ad omogeneizzare i valori attuali di beni presenti nell'ambito territoriale vasto del territorio di Villaricca e dei comuni limitrofi, assimilabili a quelli in questione, con coefficienti che tengono conto di tutti fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano il compendio da stimare.



I prezzi unitari di beni simili oggetto di recenti compravendite, è oscillato nella forbice tra i 1.400,00 ed i 1.800,00 € per mq. di superficie commerciale, riferiti a beni con un grado di manutenzione medio, immediatamente utilizzabili e con potenzialità di riconversione urbanistica in considerazione che il vincolo di destinazione potrebbe essere non rinnovato (*scadenza prevista 2027*), oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche, qualità tipologica del circondario etc., considerato, l'incidenza di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che gli immobili in questione, per il mercato immobiliare della zona hanno un valore medio di 1.600,00 euro per mq. di superficie commerciale.

Il valore assunto come riferimento per la comparazione, come già detto, è bisognevole di essere adeguato alle condizioni caratterizzanti dei beni pignorati, per il raggiungimento dello scopo sono stati individuati i tre fattori che maggiormente incidono sulla formazione del prezzo di un immobile:

- localizzazione, gli immobili oggetto della stima sono posti su di una strada di grande comunicazione in prossimità di svincoli della viabilità interprovinciale, con ³¹ la presenza di molte imprese artigiane, commerciali e attività di servizio, lontana da zone turistiche e/o di interesse ambientali e culturali; nel caso di specie, il coefficiente di omogeneizzazione da utilizzare può essere fissato a 0,90;
- vetustà, stato di conservazione e grado di fruibilità, il valore di riferimento si riferisce ad immobili simili moderni, realizzati e/o ristrutturati al massimo negli ultimi cinque anni, completi in ogni loro parte ed immediatamente funzionali (*salvo eventuali adeguamenti specifici per le diverse attività*), nel caso di specie, il coefficiente di omogeneizzazione da utilizzare può essere fissato a 0.85;
- fattori negativi dovuti alla presenza della cabina elettrica e degli impianti necessario al funzionamento del confinante albergo (*fognatura e cavi elettrici*) oltre alla servitù di fatto per l'accesso, attraverso le aree pertinenziali, ad una abitazione estranea alla procedura; nel caso di specie il coefficiente di omogeneizzazione da utilizzare può essere fissato a 0,95.



Per tutto quanto sopra esposto, considerato, l'incidenza di tutte le variabili, il valore di mercato degli immobili oggetto della presente, risulta pari pertanto a:

immobile unico - lotto unico

- superficie commerciale complessiva determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 mq. 6.300,00 circa (*riferita all'intero complesso assunto all'attivo fallimentare*);
- valore unitario omogeneizzato con i coefficienti di deprezzamento in cifra tonda €/mq. 1.160,00 (*euro per mq. millcentosessanta*);
- Valore di mercato del compendio € 7.325.000 (*euro settemilionitrecentoventicinquemila/00*)
(*mq. 6.300,00 x €/mq. 1.600,00 x 0,90 x 0,85 x 0,95*)

Per la determinazione del prezzo unitario di stima, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il complesso edilizio, con particolare riferimento allo stato di conservazione a quello urbanistico ed ai fattori negativi legati alla presenza di servitù di fatto a favore di terzi; di contro non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche gli immobili che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure concorsuali, è stato ridotto di una aliquota del 5% del valore, in modo che il prezzo sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 1 della presente sono indicati la superficie utile quella pertinenziale e la commerciale dei beni periziati;
- al quesito n. 9 della presente è stato specificato il valore unitario per metroquadro ed il valore complessivo del compendio assunto all'attivo fallimentare;



- il valore determinato, indicato nelle conclusioni di cui appresso, è stato depurato dell'importo di € 170.000,00 necessario affinché l'aggiudicatario possa procedere alla regolarizzazione urbanistica;
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il valore unitario tiene conto delle condizioni del bene accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto ed è stato omogeneizzato allo stato dei luoghi;
- il valore determinato, ha tenuto conto che i beni sono occupati e nella disponibilità giuridica del curatore fallimentare;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.



10) conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, del complesso edilizio ad uso ristorazione costituente il lotto unico della presente relazione di stima, assunto all'attivo della procedura fallimentare n. 18/2019, a carico della [REDACTED], pendente presso il Tribunale di Napoli Nord, curatore, dott. Michele IULIANO, G.D. dott.ssa Benedetta MAGLIULO, posto nel Comune di Villaricca (NA) al Corso Europa civico n. 528 (*tratto urbano della Circumvallazione Esterna di Napoli - S.P. n. 1*), censito nel catasto urbano con i seguenti identificativi:

- foglio 2, particella 75, subalterni 36, 38, 42, 48, 49 e 50 (*i sub 38, 42, 48 e 49 identificano porzioni di fabbricati ed aree libere mentre i sub 36 e 50 identificano, esclusivamente, aree cortilizie pertinenziali*);
- foglio 2, particella 75, subalterno 10 (*area cortilizia esterna al complesso*);
- foglio 2, particella 1402, subalterno 1 (*area cortilizia pertinenziale interna al complesso*)

confinante nel suo insieme a nord con la strada (*Circumvallazione esterna/Corso Europa*) e con il complesso industriale riportato in catasto terreni al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] ad est con fabbricati industriali di proprietà aliena riportati in catasto al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED], a sud con fabbricato di proprietà aliena riportato in catasto al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e ad ovest con [REDACTED], al netto delle detrazioni di legge (*manca della garanzia per vizi e riduzione per opere abusive*) **è pari in cifra tonda ad € 6.800.000 (euro seimilioniottocentomila/00).**

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 20 aprile 2023

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) rilievo dello stato dei luoghi;
b) rilievo fotografico;
c) atti catastali;
d) atti urbanistici;
e) copia titoli di provenienza;
f) copia contratto di locazione;
g) ispezioni ipotecarie;
h) parcella.

