



Flavio Toscano  
INGEGNERE

Viale S. Reparata, 54 - 81057 TEANO (CE)  
studio tel./fax +39 0823 875 174 - cell. +39 338 467 6832  
info@flaviotoscano.it - info@pec.flaviotoscano.it

P. IVA 01974450619 - C.F. TSCFLV70L05B963G



CERTING  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## TRIBUNALE DI NAPOLI

VII SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024

G.D. dott. MARCO PUGLIESE

### RELAZIONE ESTIMATIVA COMPLESSO "TERME DI AGNANO"

TERME DI AGNANO SPA

## Sommario

PREMESSA.....	3
SOMMARIO: ATTIVITÀ SVOLTE .....	7
INQUADRAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DENOMINATO "TERME DI AGNANO" .....	28



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

## PREMESSA

Il sottoscritto ing. Flavio Toscano, residente in Teano (Ce), al Viale Santa Reparata n. 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Caserta con il numero 2649, veniva nominato Esperto Stimatore dal G.D. **dott. Marco Pugliese** nella procedura in oggetto, a seguito di provvedimento emesso in data 24/12/2024 e di cui alla comunicazione trasmessa dal Commissario Giudiziale dott. Pasquale Miano.

A seguito di tale comunicazione si prendeva nozione del mandato affidatogli, di seguito riportato ed esplicitato nel seguente punto di cui al provvedimento sopra richiamato:

***"Approfondimento sull'alienabilità dell'immobile indicato dalla Società proponente, nonché sulla congruità del prezzo di stima proposto. Più precisamente, sarebbe opportuno verificare la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche di natura storicoartistici) ovvero pesi ed oneri di altro tipo, la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio ed urbanistico e la fattibilità dell'operazione di frazionamento prospettata dalla Società."***

Al fine di garantire una più agevole lettura ed analisi di quanto si andrà ad argomentare, risulta opportuno rappresentare e precisare che, in origine la proposta di concordato presentata dalla Società Proponente si basava su un piano in continuità



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

aziendale, tuttavia, gran parte del fabbisogno concordatario risultava essere considerato soddisfatto mediante l'alienazione dell'immobile di proprietà della società adibito ad albergo, sito in Via Agnano Astroni n. 24.

Pertanto, la Società presentava, in allegato alla proposta, la relazione asseverata dall'arch. \_\_\_\_\_ del 01/12/2024, il quale stimava il valore di mercato del compendio alberghiero in misura pari ad € 38.552.357,64.

Al fine di procedere alla vendita del compendio alberghiero, l'arch. \_\_\_\_\_ evidenziava la necessità di procedere ad un frazionamento rispetto agli altri cespiti di proprietà della società. L'arch. \_\_\_\_\_ rilevava anche delle lievi difformità planimetriche rispetto allo stato attuale dell'immobile.

Nei chiarimenti forniti con nota del 09/12/2024, il legale della società Avv. Merola Tammaro precisava che:

*...OMISSIS... "è volontà della Società, a tutela della funzione pubblicistica ricoperta dal Socio, che il regolamento della vendita preveda, fintanto che l'attività sanitaria in convenzione con il SSN venga espletata dalla Terme di Agnano SpA, che sia riservato un uso gratuito e perpetuo della parte di immobile posta al piano terra (calcolata in perizia in mq. 3333,55) ed attualmente già destinata a tale attività"...OMISSIS...*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Il valore delle aree site al piano terra adibite all'attività sanitaria che rimarrebbero in uso gratuito alla società sono state stimate dall'arch. in misura pari ad € 6.356.546,48."...OMISSIS...

Detto ciò, a seguito del conferimento incarico, si procedeva ad effettuare opportuni sopralluoghi presso il compendio immobiliare di cui al preliminare incarico conferito.

In particolare, lo scrivente si recava presso il complesso immobiliare denominato "Terme di Agnano", in Napoli (NA), sito tra Via Agnano Agli Astroni e la Via Circumvallazione dell'Antico Lago di Agnano.

Preliminarmente, risulta necessario nonché opportuno rappresentare che, oggetto della presente relazione risulta afferire, ad oggi, sia all'immobile di proprietà della società Terme di Agnano s.p.a. in liquidazione, posto alla base della originaria proposta di Concordato Preventivo, ovvero la struttura adibita ad albergo, sia, a seguito di quanto emerso in occasione dell'udienza del 14/05/2025, all'intero patrimonio immobiliare ricadente nel sito denominato "Terme di Agnano".

Fatta tale doverosa premessa, nel corso degli accessi effettuati, si procedeva ad una generale ispezione dei luoghi di cui alla struttura alberghiera ed annesse strutture termali, nonché ad effettuare opportuno rilievo fotografico sia delle aree esterne



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



circostanti la struttura oggetto dell'originario incarico, nonché della struttura stessa, procedendo, altresì, ad effettuare rilievo metrico di dettaglio, sempre in corrispondenza del perimetro esterno del fabbricato adibito ad albergo e terme, mediante l'ausilio di strumentazione quale BLK 360 della Leica, che consente di realizzare rilievi tridimensionali di alta precisione.

A tal riguardo, risulta opportuno e necessario esporre precisazioni di merito.

In particolare, per quanto sopra esposto, i sopralluoghi sono stati effettuati nella preliminare fase di assegnazione dell'originario incarico e pertanto hanno riguardato esclusivamente la struttura adibito ad albergo e terme, e non anche le ulteriori strutture ed aree rientranti nel complesso delle "Terme di Agnano", se non in maniera marginale.

Tale circostanza viene evidenziata al fine di rendere edotto il lettore della metodologia con cui si procederà ad esperire l'incarico conferito, nelle distinte modalità, ovvero la redazione di una stima e di quanto emerso a seguito degli accertamenti effettuati circa la reale alienabilità della struttura Albergo/Terme rispetto a quanto sarà possibile esporre in riferimento ai beni di cui all'estensione di incarico ricevuto solo in data 14/05/2025.

Inoltre, risulta opportuno rappresentare quelli che sono stati i limiti relativi alla effettuazione di un puntuale riscontro di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

gran parte della struttura Albergo/Terme, attesa la inibizione all'accesso per condizioni igienico-sanitarie non compatibili con l'attività di rilevazione, attesa la presenza di volatili con notevolissima quantità di guano.

## SOMMARIO: ATTIVITÀ SVOLTE

Si rappresenta che, a seguito delle attività preliminari effettuate, emergeva, da subito, la necessità di dover acquisire documentazione sia urbanistica che catastale afferente le opere, così da poter procedere compiutamente con le attività demandate dal Tribunale di Napoli.

In concreto, in data 23/01/2025 (Comunicazione n. 6) tanto si richiedeva:

...OMISSIS...

*"In riferimento all'incarico conferitomi quale Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, con la presente, si intende preliminarmente dare riscontro alla comunicazione inviata dall'avv. Enrico Merola Tammaro in data 21/01/2025, per la parte di competenza dello scrivente.*

*In particolare, si rappresenta che, relativamente alla documentazione catastale, e più precisamente alle planimetrie catastali, si precisa che, quanto ricevuto non risulta avere la forma del documento ufficiale depositato presso l'Agenzia delle Entrate Settore Territorio di Napoli, bensì trattasi di*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

schede catastali rappresentate su modulistica dell'Ufficio Catasto, ma non vidimate da questo.

**Pertanto, si conferma la necessità di ricevere le dette planimetrie catastali da parte della Società, in quanto lo scrivente non può procedere all'acquisizione in via autonoma, atteso che sembrerebbero esservi problemi ostativi afferenti l'allineamento tra la ditta e la partita IVA.**

Per quanto attiene il Certificato di Destinazione Urbanistica, il Comune di Napoli, su istanza dello scrivente, in data odierna, ha provveduto a trasmetterlo, omettendo però di esprimersi circa l'esistenza o meno di vincoli quali aree demaniali, censo, livello, od uso civico, e per la cui criticità si è provveduto in data odierna a richiederne integrazione.

Si conferma che, ad oggi, né il Comune di Napoli, a cui è stata fatta espressa richiesta, né il Proponente ha provveduto a trasmettere gli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 15 del 1964.

In concreto, ad oggi, è stato trasmesso da parte del Proponente il solo titolo.

Inoltre, risulterà necessario procedere, sempre a carico del Proponente, ad avviare pratica di allineamento tra i beni e la ditta intestataria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Oltre ciò, alla luce di quanto statuito in occasione dell'udienza tenutasi in data 22/01/2025, e più precisamente, per quanto attiene le procedure di frazionamento, ovvero di costituzione di subalterni autonomi relativamente ai beni da stimare, con costituzione di due distinti subalterni: uno per la struttura che resterebbe nella piena disponibilità dell'acquirente; l'altro, per la quota di struttura da destinare ai servizi in convenzione ASL; si evidenzia che, al fine di consentire di procedere a relazionare compiutamente sul punto in tempo utile, le attività devono concludersi entro e non oltre il 15/02/2025, così come le attività di frazionamento per costituzione di aree parcheggio di pertinenza dei beni da stimare, nelle modalità che il Proponente riterrà più opportuni.

Infine, si chiede conferma al Proponente se, le aree indicate nei grafici che si allegano, afferenti quelle da considerare quali terme convenzionate, ovvero quelle aree che l'eventuale futuro acquirente dovrà concedere a titolo gratuito alla società titolare con convenzione ASL, siano effettivamente quelle indicate nei grafici sotto campitura di colore grigio, in quanto sembrerebbero esservi degli scostamenti tra le superfici indicate nei detti grafici rispetto a quanto riportato nella perizia di stima di parte."...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

La detta richiesta veniva successivamente più volte sollecitata. Inoltre, in seguito all'udienza del 22/01/2025, con comunicazione n. 7, si procedeva a richiedere:

...OMISSIS...

*"alla luce di quanto statuito in occasione dell'udienza tenutasi in data 22/01/2025, e più precisamente, per quanto attiene le procedure di frazionamento, ovvero di costituzione di subalterni autonomi relativamente ai beni da stimare, con costituzione di due distinti subalterni: uno per la struttura che resterebbe nella piena disponibilità dell'acquirente; l'altro, per la quota di struttura da destinare ai servizi in convenzione ASL; si ribadisce che, al fine di consentire di procedere a relazionare compiutamente sul punto in tempo utile, le attività devono concludersi entro e non oltre il 15/02/2025, così come le attività di frazionamento per costituzione di aree parcheggio di pertinenza dei beni da stimare, nelle modalità che il Proponente riterrà più opportuni.*

*Infine, si chiede nuovamente conferma al Proponente se, le aree indicate nei grafici che si allegano, afferenti quelle da considerare quali terme convenzionate, ovvero quelle aree che l'eventuale futuro acquirente dovrà concedere a titolo gratuito alla società titolare con convenzione ASL, siano effettivamente quelle indicate nei grafici sotto campitura di*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

colore grigio, in quanto sembrerebbero esservi degli scostamenti tra le superfici indicate nei detti grafici rispetto a quanto riportato nella perizia di stima di parte, in quanto neanche per tale aspetto sono stati forniti chiarimenti.

Si resta in attesa di ricevere, **con estrema sollecitudine**, riscontro alla presente comunicazione, in quanto la non disponibilità da parte dello scrivente della documentazione urbanistica e catastale inibisce, di fatto, le attività di accertamento presso i beni oggetto di stima, le quali richiederanno, inevitabilmente, tempo utile a poter individuare tutti gli elementi necessari al fine di un corretto e completo espletamento dell'incarico ricevuto."

...OMISSIS...

A seguito delle ulteriori attività peritali, con Comunicazione n. 9 del 18/02/2025, lo scrivente tanto evidenziava:

...OMISSIS...

"In riferimento all'incarico conferitomi quale Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, con la presente, si comunica che, a seguito di preliminari verifiche urbanistiche effettuate sulla scorta del titolo edilizio quale Licenza Edilizia n. 15/64, trasmessa dal Comune di Napoli, emergono talune difformità rispetto allo stato dei luoghi che, considerando la norma vincolistica tutta afferente la zona ove



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

*ricadono i beni in oggetto, potrebbero determinare evidenti incidenze nella stima dei beni, in senso negativo.*

*In particolare, sarebbe il caso, se non indispensabile, sollecitare la Società Proponente tanto al fine di verificare se, successivamente al rilascio del titolo edilizio precedentemente citato, vi siano state ulteriori attività tese alla regolarizzazione ovvero sanatoria dei beni così come realizzati.*

*Si precisa che, ad oggi, lo scrivente ha provveduto ad effettuare le richieste di acquisizione atti di rito, indirizzate agli uffici pubblici, ma la sola documentazione risulta essere quella di cui alla Licenza Edilizia, tra l'altro richiamata in atti.*

*Inoltre, si coglie l'occasione per sollecitare, se ritenuto opportuno, anche l'ultimazione delle attività catastali di cui la Proponente è stata invitata a procedere tanto da consentire la migliore e puntuale individuazione dei beni da stimare."*

*...OMISSIS...*

Si rappresenta che, al fine di colmare le incertezze rappresentate già con prime note indirizzate al Commissario Giudiziale e per il suo tramite alla Società Proponente, sempre al fine di poter compiutamente elaborare una consulenza che tenesse conto di tutti gli elementi incidenti sul valore dei beni, venivano richiesti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

ulteriori chiarimenti circa i rapporti ovvero i diritti di cui avrebbero potuto godere gli eventuali futuri acquirenti della struttura Albergo/Terme in relazione a quelli che possono essere considerati beni comuni agli ulteriori immobili ricadenti nell'area di interesse.

Altresì, si chiedevano delucidazioni relativamente alle aree parcheggio di cui la struttura Albergo/Terme avrebbe potuto usufruire ovvero vantare diritti.

Più precisamente, con comunicazione n. 2, tanto si chiedeva:

...OMISSIS...

*"così come già anticipato in occasione dell'incontro tenutosi in data 07/01/2025, risulterebbe di particolare interesse comprendere la definizione dei rapporti che si intenderanno determinare, in termini di gestione dei beni, considerato che, così come dalla proposta di concordato, dei beni oggetto di vendita, una quota parte di questi sarà destinata all'uso gratuito per le prestazioni sanitarie in convenzione, evidentemente gestite da soggetto terzo.*

*Tale circostanza richiede, a parere dello scrivente, di dover rappresentare nel redigendo elaborato peritale, la natura dei rapporti tutti ed in particolare quelli afferenti la gestione dei costi dei servizi, ovvero di quelli afferenti le manutenzioni, l'uso di eventuali parti comuni, e non di meno le questioni relative agli aspetti impiantistici fino ad*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

arrivare alla gestione delle forniture quali ad esempio, acqua, luce, gas.

Oltre ciò, risulta necessario acquisire informazioni relative ai diritti di godimento dei beni che oggi possono considerarsi pertinenze comuni, anche ai beni oggetto di stima, quali ad esempio servizio di guardiania, parcheggio, uso della viabilità interna, compresa l'area antistante la struttura sempre oggetto di stima, oltre le aree che consentono di giungere ai piani seminterrati, fino quindi a definire, con maggior chiarezza, quelle che potranno essere considerate parti comuni ovvero di pertinenza ai beni oggetto di stima. Ulteriore questione di interesse riguarda l'esistenza di contratti di locazione relativi anche a quote di beni ricadenti in quelli oggetto di stima, e per i quali risulta necessario capire se questi risulteranno opponibili al futuro eventuale acquirente dei beni, ovvero se cesseranno all'atto dell'aggiudicazione e quindi del trasferimento dei beni al soggetto acquirente. [...]"

...OMISSIS...

Con successiva Comunicazione n. 4, si richiedeva:

...OMISSIS...

"con la presente, letto il contratto di locazione stipulato in data 05/12/2022, registrato il 13/01/2023 serie 3T numero 604, con codice identificativo TER23T000604000RI, tra la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

società TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE quale Locatore  
e quale conduttore, si chiede di conoscere, con particolare dettaglio ed eventualmente con opportuna graficizzazione, quali sono le aree ad oggi destinate a parcheggio, rientranti nel detto contratto, il quale, per durata, sembrerebbe opponibile alla procedura.

In concreto, ai fini estimativi, risulta necessario ovvero indispensabile conoscere quali aree a parcheggio residuano, oltre quelle già oggetto del contratto in epigrafe, e se nel frazionamento da effettuarsi al fine di rendere, dal punto di vista anche catastale, autonomi i beni da alienare, verrà annessa anche una eventuale area parcheggio già destinata a tal fine, anche dal punto di vista urbanistico ed autorizzativo e, dove questa è collocata.

In particolare, risulta indispensabile comprendere se eventuali futuri acquirenti dei beni avranno a disposizione ed a quale titolo, aree parcheggio da poter godere nella gestione dei beni di cui trattasi."

...OMISSIS...

Successivamente, ed in riferimento alle criticità avanzate, solo in data 06/05/2025, l'arch. rasmetteva allo scrivente la pratica edilizia SCIA protocollata in data 30/04/2025 avente numero P.E. 1215/2025, con cui il Tecnico richiedeva titolo in sanatoria destinato appunto a sanare le criticità emerse sia a



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

seguito degli accertamenti effettuati dallo scrivente, sia quelle già da egli, in parte, rappresentate nel proprio elaborato peritale presente in atti.

A seguito di tale invio, il dott. chiedeva allo scrivente di effettuare una preliminare verifica circa quanto elaborato e relazionato ovvero il contenuto della pratica edilizia sopra richiamata, avanzata dalla Società Proponente e tesa all'ottenimento della Sanatoria delle difformità già rappresentate.

A seguito di tale richiesta, lo scrivente con nota comunicazione n. 13, tanto rappresentava:

...OMISSIS...

*"in riscontro alla richiesta avanzata dal Commissario Giudiziale in data 06/05/2025 con cui si richiedeva una preliminare valutazione relativamente alla documentazione trasmessa dall'arch. quale Consulente incaricato dalla Società Terme di Agnano Spa, afferente la pratica edilizia quale Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'Art.34 Ter del DPR 380/01, protocollata al Comune di Napoli in data 30/04/2025, si evidenzia quanto segue.*

*In particolare, a seguito di una prima valutazione di quanto trasmesso, ovvero degli elaborati predisposti dal Consulente*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

incaricato dalla Società proponente, con la presente, si espongono talune circostanze, di seguito riportate.

Si premette, preliminarmente, che l'Arch.

veniva incaricato dalla Società Terme di Agnano Spa, di redigere elaborati utili e necessari per la definizione dello "Stato Legittimo" del fabbricato oggetto di stima, ed a tal fine lo stesso predisponeva, come detto, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'Art.34 Ter del DPR 380/01, protocollata al Comune di Napoli in data 30/04/2025.

Da una prima analisi degli elaborati di cui alla detta SCIA, trasmessi con pec del 06/05/2025 dall'Arch.

si rappresenta che, la comparazione effettuata dal Consulente tra lo stato assentito di cui alla Licenza Edilizia n.686/63 ed il realizzato ovvero l'attuale stato dei luoghi, non viene effettuata sulla scorta del rilievo del detto stato dei luoghi aggiornato all'attualità, ma, come sembrerebbe, sulla rappresentazione grafica del "Rilievo Stato Attuale con modifiche del 1966". Ebbene, facendo seguito ai riscontri qualitativi effettuati dallo scrivente in fase di accesso del 21/02/2025, è emerso che, i grafici di rilievo che l'Arch.

pone a confronto con le tavole assentite, non riportano la rappresentazione pedissequa dello stato dei luoghi all'attualità. Infatti, nel caso in cui il Consulente avesse



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

inteso impostare la pratica edilizia con l'intento di rappresentare lo stato dei luoghi all'epoca del 1966, documentando quindi le difformità alla Licenza Edilizia n. 686/63, e quindi ottenere sanatoria ora per allora, sarebbe stato opportuno evidenziare le nuove ed ulteriori modifiche, avvenute evidentemente in data successiva a quella di riferimento, per poi procedere ad ulteriore sanatoria per la definizione dello stato legittimo all'attualità. Inoltre, sempre dallo studio delle tavole trasmesse dal Consulente, e dal riscontro qualitativo esperito dallo scrivente durante la fase conoscitiva dello stabile, sembrerebbero emergere ulteriori opere realizzate in difformità alla licenza edilizia, anche di rilevanza strutturale, delle quali il Consulente non sembrerebbe aver affrontato nella pratica redatta tale circostanza e quindi con risoluzione delle criticità strutturali connesse alle difformità urbanistiche. A titolo esemplificativo, talune rampe di scale per l'accesso ai vari livelli, vengono orientate in maniera differente rispetto ai grafici assentiti e rispetto allo stato dei luoghi rappresentato, nonché è stato possibile rilevare talune modifiche di prospetto in ordine ad una diversa posizione di vani finestre e/o di tamponature. Oltre ciò, si rileva una diversa realizzazione del torrino scale prospetto lato est; difformità afferenti ad una diversa rappresentazione delle



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

tramezzature interne, tra l'altro, riguardanti anche aree non evidenziate nei grafici come "oggetto di sanatoria", oltre che una diversa realizzazione dei dislivelli a livello di piano. Inoltre, non appaiono rappresentate le quote in prospetto, tanto da poter evidenziare l'entità delle difformità rilevate, e se queste possono ritenersi rientranti nei limiti delle tolleranze costruttive o necessitanti di sanatoria. All'uopo appare doveroso rappresentare che una migliore definizione del caso potrebbe essere offerta dalla redazione di sezioni grafiche, magari predisposte in corrispondenza delle sezioni redatte nei grafici della licenza edilizia di riferimento. Si ritiene, pertanto, che le elaborazioni trasmesse dall'Arch.

siano meritevoli di un aggiornamento sia per quanto concerne la rappresentazione dello stato dei luoghi all'attualità, sia mediante integrazioni grafiche utili a garantire un miglior inquadramento delle varie circostanze tese alla verifica dello Stato legittimo, e pertanto, alle relative opere che necessitano di opportuna sanatoria.

Più precisamente, risulta opportuno comprendere, nel caso in cui la pratica edilizia avanzata al Comune di Napoli si intenda definitiva ed utile all'ottenimento dello stato legittimo e quindi ritenendo di non dover successivamente procedere con ulteriori pratiche, che venga chiarito l'iter procedurale definitivo che si intende percorrere per la sanatoria



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flavioscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

dell'intera struttura oggetto di vendita, sia per quanto riguarda l'aspetto urbanistico sia strutturale nonché paesaggistico-ambientale.

Per quanto esposto, e nel caso in cui non si chiarissero in via risolutiva le criticità prospettate, residuerebbero, comunque, aspetti di natura urbanistica e strutturale incidenti, inevitabilmente, sulla stima dei beni.

Inoltre, relativamente sempre alla documentazione trasmessa dalla Proponente, si rappresenta che, per quanto attiene l'area esterna da destinare a parcheggio a servizio dei beni oggetto di vendita, non sembrerebbe essere stato previsto un frazionamento utile al trasferimento dei beni a seguito di vendita in ambito della presente procedura concorsuale, determinando così, ad oggi, sia una incertezza circa i diritti di cui i futuri ed eventuali acquirenti dei beni potranno godere sulla detta area, sia una non incidenza in termini di valore economico aggiuntivo ai beni principali, diversamente da quanto invece si era prospettato precedentemente, ovvero l'individuazione di un'area da frazionare e da inserire nella massa dei beni concorrenti a costituire la provvista per il fabbisogno concordatario."

...OMISSIS...

Successivamente, in data 14/05/2025, si riceveva, da parte dell'arch.   parere emesso dall'Ufficio Sportello Unico



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Edilizia - Area Urbanistica del Comune di Napoli, prot. PG/2025/436036 del 13/05/2025, da cui tanto emerge:  
...OMISSIS...

**"Oggetto: Istanza di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34ter del Dpr 380/01smi. P. E. 1215/2025. Comunicazione di procedibilità.**

*In riferimento all'oggetto si comunica che in data 30/04/2025 PG/2025/395398 è stata presentata segnalazione certificata di inizio attività acquisita con numero di PE 1215/2025. L'istanza è relativa alla regolarizzazione di opere realizzate in variante alla licenza edilizia n. 15 del 18/01/1964 con riferimento pratica 686/1963.*

*In particolare le difformità riscontrate dal tecnico riguardano una diversa consistenza del piano seminterrato con un incremento di superficie e volume in corrispondenza dell'ala ovest dell'immobile ed una diversa distribuzione degli ambienti interni; ai piani terra, primo e secondo si evidenzia una variazione dei prospetti, la diversa distribuzione degli ambienti interni, la realizzazione di una scala interna nell'ala di fabbricato situata ad ovest; si evidenzia anche la diversa quota dei livelli di calpestio dei solai dei vari corpi di fabbrica.*

*Dall'esame della documentazione fornita e sulla base delle asseverazioni firmate dal tecnico incaricato l'intervento*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



condiviso con il Comune le stesse e nel merito, a titolo di chiarimento, verrà elaborato una tavola di dettaglio dove verranno evidenziate tutte le difformità particolareggiando le superfici, le volumetrie, le sagome e i dettagli costruttivi sia sui livelli sia sui prospetti da sanare. Pertanto alla luce di quanto richiesto dal consulente verrà redatto un elaborato esplicativo puntuale di tutte le difformità a confronto con lo stato assentito al 1963 in modo da chiarire definitivamente il buon esito della pratica.”... Infine, relativamente all’aspetto afferente l’individuazione di un’area esterna da destinare a parcheggio, tanto chiariva:

...OMISSIS...

“Si chiarisce che il frazionamento, sia dell’immobile che per l’area esterna, è stato predisposto ed è pronto per il perfezionamento anche formale, il PREGEO è stato già elaborato è viene registrato all’atto della presentazione, cosa non ancora avvenuta poiché si attende il rilascio del titolo urbanistico definitivo da parte del Comune in modo da poter asservire come pertinenza alla nuova configurazione dell’immobile albergo in fase di autorizzazione.”

...OMISSIS...

La detta nota, così concludeva:

...OMISSIS...

“Alla luce di quanto espresso si attende che la pratica venga esaminata dalla Soprintendenza di Napoli sotto l’aspetto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

*Paesaggistico, iter che prevede un'istruttoria dal RUP paesaggistico del Comune di Napoli e corredata dal verbale della Commissione Locale del Paesaggio, viene inoltrata all'autorità competente la proposta di Paesaggistica. L'Autorità si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. **Allo stato il Comune si già espresso con la cennata nota.** Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione."*

*...OMISSIS...*

Per quanto attiene poi le difformità afferenti modifiche di sagoma al piano seminterrato, l'arch. Bartolo evidenziava che:

*...OMISSIS...*

*"Si vuole precisare che il rilievo dei livelli, a partire dal seminterrato fino al terrazzo di copertura, è corrispondente all'area di sedime così come da rilievo attuale e confrontato proprio con gli elaborati di rilievo forniti dal consulente ing. Toscano. La modifica di sagoma al piano seminterrato*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

*dovuto ad una superfetazione all'interno di uno dei cavedi risponde (opere di recente costruzione) ad un corridoio di circa mq 28.60, lunghezza 18,40 mt per una larghezza di 1,53 mt utilizzato come collegamento agli spogliatoio per i dipendenti (fuori sagoma legittima del piano) e sarà smontato poiché trattasi di una superfetazione rimovibile e non sarà oggetto di sanatoria."*

...OMISSIS...

Per quanto attiene poi l'aspetto catastale dei beni Albergo/Terme, dalla lettura della Relazione Tecnica Asseverata, a firma dell'arch. \_\_\_\_\_ allegata alla SCIA del 30/04/2025, si rileva, relativamente a tale aspetto:

..OMISSIS...

"Attualmente è stato allineato l'intestazione e la partita iva all'Agenzia del Territorio, e siamo in attesa della rasterizzazione delle planimetrie presentate all'epoca dell'accatastamento da impianto meccanografico. (all.01)"

..OMISSIS...

Per quanto riguarda poi il frazionamento dell'immobile con costituzione di un subalterno autonomo destinato all'area della struttura termale, posta al piano terra, individuata quale quella da dare in uso gratuito e perpetuo alla stessa Società Proponente per le attività in convenzione ASL fin quando tale convenzione permanga, l'arch. Bartolo evidenziava che, tale attività risultava



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

essere subordinata al rilascio del titolo edilizio in sanatoria. In concreto, ad oggi, nonostante diversi solleciti, delle criticità avanzate dallo scrivente nelle diverse comunicazioni trasmesse, nessuna pratica edilizia, amministrativa, catastale, risulta essere compiutamente giunta a termine, ma sono in itinere. Per quanto esposto, appare evidente che, al fine di evitare la prospettazione di valori sicuramente sensibili alla risoluzione o meno delle criticità catastali, urbanistiche, paesaggistiche, in questa fase, si procederà ad elaborare due distinti pareri, ovvero individuazione di valori basati su due distinte assunzioni estimative:

❖ **LA PRIMA**, ipotizzando uno scenario in cui tutte le criticità e tutte le attività prospettate dall'arch. per conto della Società Proponente, ovvero quelle contenute nella comunicazione del 13/05/2025, siano risolte, con il raggiungimento della conformità urbanistica, conformità strutturale, nonché corretta ed univoca individuazione e rappresentazione catastale dei beni, con formazione di più subalterni così da poter univocamente individuare quelle che sono le aree da destinare a convenzione ASL, quelle a struttura alberghiera, nonché termale, oltre ai beni comuni non censibili in uno all'area parcheggio asseritamente dichiarata individuata, mediante frazionamento da maggior consistenza delle aree antistanti la struttura Albergo/Terme,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

evidentemente con il rilascio del parere favorevole paesaggistico, nonché quello strutturale, anche con demolizione di opere non sanabili, ovvero da parte del Genio Civile di Napoli, così da poter ritenere la SCIA P.E. 1215/2025 del 30/04/2025, efficace ai fini della sanatoria completa del complesso di cui trattasi;

- ❖ **LA SECONDA**, afferente lo stato attuale, ovvero il piano seminterrato, per l'area individuata difforme al titolo, non considerata ai fini estimativi, esistenza di difformità urbanistiche, catastali, e strutturali non sanabili, e quindi necessitanti della misura più restrittiva ovvero la remissione in pristino rispetto all'originario titolo edilizio rilasciato, struttura priva di area parcheggio di pertinenza.

Per quanto attiene la richiesta di valutazione rispetto agli ulteriori beni rientranti nel patrimonio immobiliare della Proponente, ricadenti nell'area denominata "Terme di Agnano", appare evidente, considerato il termine da ultimo dato per l'espletamento dell'incarico, rappresentare che, in questa sede, sarà possibile procedere esclusivamente ad una valutazione che non potrà essere considerata puntuale dal punto di vista estimativo, bensì solo di carattere valutativo e di analisi dei valori dichiarati nella relazione di parte versata in atti, riferita tra



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

l'altro all'anno 2020, mediante valutazioni di congruità ovvero di attualizzazione, utilizzando riferimenti macroeconomici ed ove possibile, dati evincibili dalla documentazione consegnata allo scrivente.

Per tale ultima attività, si evidenzia pertanto al lettore che, l'elaborazione della presente relazione, allo stato, si basa su assunzioni e pertanto, quanto si andrà ad argomentare è strettamente connesso all'avveramento delle stesse.

Tanto premesso, si procederà di seguito ad una prospettazione di quanto di riferimento alla struttura Albergo/Terme, nelle due distinte ipotesi prospettate, per poi procedere ad esprimere parere di congruità rispetto ai valori di cui alla perizia di parte redatta dallo Studio di Architettura tra professionisti, degli ulteriori beni rientranti nel patrimonio immobiliare della Società Proponente e ricadenti nell'area di interesse, ed in parte richiamati anche dall'arch.

## INQUADRAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DENOMINATO "TERME DI AGNANO"

Allo scopo di rendere più chiara ed intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce i luoghi ove sono siti i beni, si ritiene opportuno procedere ad una loro dettagliata descrizione.

Gli immobili, oggetto della presente relazione, sono ubicati, così come sopradetto, nel Comune di Napoli (NA), e precisamente, nel



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

complesso immobiliare delle Terme di Agnano, nei Campi Flegrei, alla via Agnano agli Astroni 24.

Nello specifico, il compendio immobiliare nella sua totale consistenza si sviluppa su di un'area di notevole estensione, comprendente diversi corpi di fabbrica, nonché diversi terreni circostanti.

Al fine di fornire una più ampia visione dei beni di cui oggi se ne chiede una valutazione estimativa, in cui rientra anche il compendio immobiliare destinato ad Albergo/Terme, si ritiene opportuno proporre, di seguito, alcune viste d'insieme del complesso "Terme di Agnano", ovvero viste satellitari aventi diverse angolazioni e dimensionalità, nonché stralci di sovrapposizione tra la vista satellitare e la mappa catastale di riferimento, così da rendere più agevole l'individuazione, anche catastale, dei beni che verrà di seguito proposta, con particolare attenzione, in questa fase, alla struttura Albergo/Terme, a meno delle quote di beni i cui riferimenti catastali risultano oscurati per presenza di strutture militari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

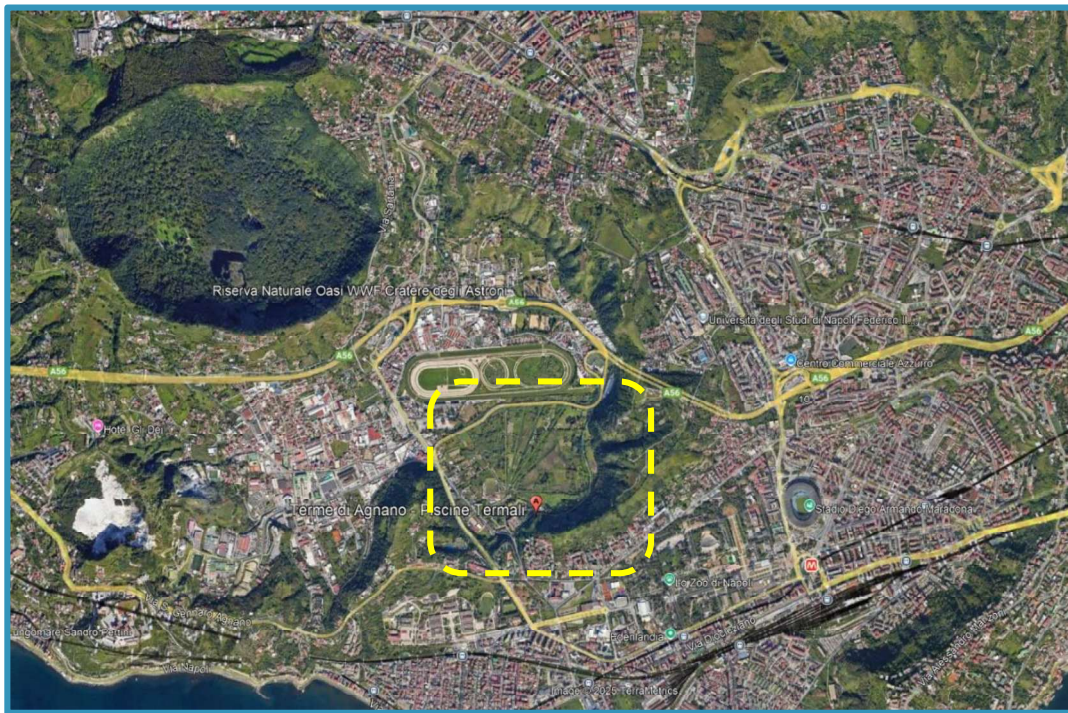


Figura 1 – Vista satellitare con indicazione qualitativa dell'intero complesso immobiliare “Terme di Agnano”



Figura 2 - Vista satellitare con indicazione qualitativa dell'intero complesso immobiliare “Terme di Agnano”



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.



**Figura 3 - Vista satellitare con indicazione della struttura adibita ad albergo oggetto della proposta di Concordato Preventivo e della presente relazione di stima**



**Figura 4 - Vista satellitare con indicazione della struttura adibita ad albergo oggetto della proposta di Concordato Preventivo e della presente relazione di stima**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



**Figura 5 - Vista satellitare con indicazione della struttura adibita ad albergo oggetto della proposta di Concordato Preventivo e della presente relazione di stima**



**Figura 6 – Sovrapposizione foto satellitare con la mappa catastale di riferimento con indicazione della struttura adibita ad albergo oggetto della proposta di Concordato Preventivo e della presente relazione di stima**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Prima di procedere alla descrizione dettagliata e puntuale della struttura Albergo - Terme, su cui verterà la prima parte del presente elaborato, risulta opportuno, preliminarmente, proporre una panoramica sull'intero complesso immobiliare in cui la detta struttura rientra, tanto da fornire al lettore tutti gli elementi utili e necessari per le valutazioni del caso.

Orbene, il complesso immobiliare, nella sua totalità, come già precedentemente anticipato, risulta costituito da distinti corpi di fabbrica con annesse aree verdi circostanti.

Come attestano i numerosi ritrovamenti, è certo che l'area di Agnano fu conosciuta per le sue proprietà terapeutiche non solo dai romani, bensì anche dai coloni greci.

Presso l'area delle attuali Terme di Agnano vi è il basamento di un edificio in blocchi di laterizio con bolli di maestranze ellenistiche, probabilmente un santuario curativo dedicato alla coppia Asclepio - Igea, a causa del rinvenimento di numerosi unguentari e di due frammenti di vernice nera con iscrizione, di cui uno con dedica ad Igea. Il complesso è databile tra la fine del IV e la metà del III a.C.

A duecento metri di distanza si trova un importante complesso termale romano, con il primo nucleo databile all'età imperiale, fino a rimaneggiamenti risalenti al V sec. d.C.

Ad Agnano venne realizzato, in età adrianea (117-138 d.C.), un imponente stabilimento termale, il quale si distingueva per la



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

grandiosità dell'edificio che si sviluppava su ben sette livelli sovrapposti, con un fronte di circa trecento metri, per la grande varietà delle acque minerali e soprattutto per la caratteristica, forse unica, di riscaldare gli ambienti sfruttando il calore naturale che fuoriusciva dal fianco della collina del Monte Spina, alla quale la struttura si appoggiava.



**Foto 1 – Foto di archivio datata primi anni del 900**

Ad oggi, risulta possibile rinvenire i seguenti corpi di fabbrica, tutti rientranti nel complesso edilizio termale in oggetto:

- I** **INGRESSI 1 e 2:** due piccoli corpi di fabbrica, posti appunto all'ingresso del complesso delle Terme, identici e tra loro specchiati;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

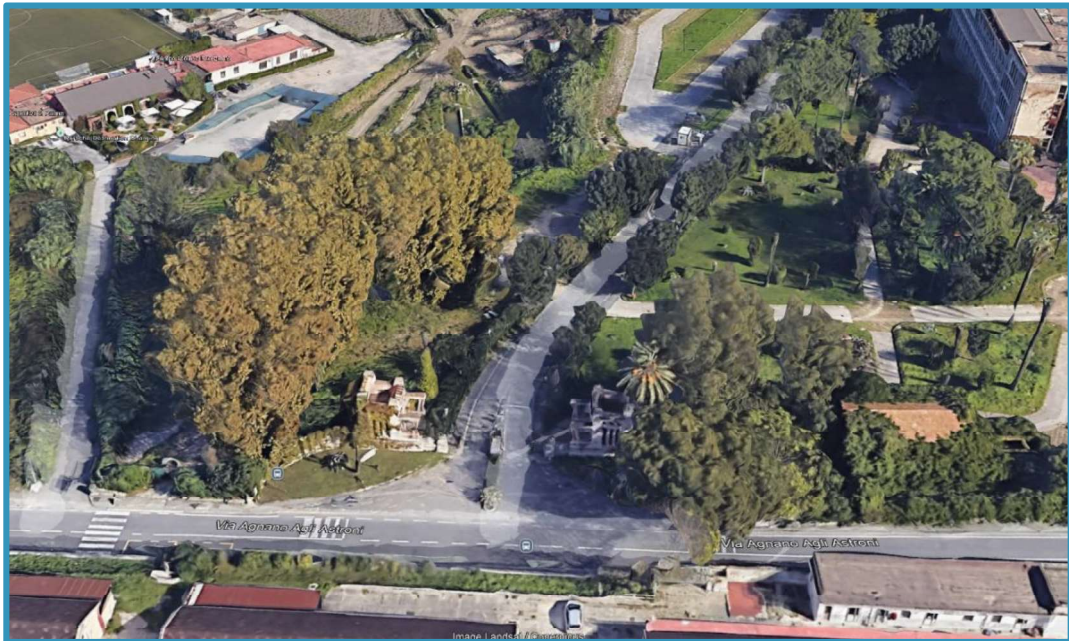


Figura 7 – Vista satellitare fabbricati Ingresso 1 e Ingresso 2



Figura 8 – Stralcio Vista portale Google Earth – Fabbricati Ingresso 1 e Ingresso 2

**FABBRICATO EX INALAZIONI:** Dall'analisi della documentazione fornita allo scrivente, relativamente al corpo di fabbricato denominato "Ex Inalazioni", si rileva che lo stesso si



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

sviluppa su due piani fuori terra, con terrazza al piano superiore posta a quota stradale. Il detto fabbricato è in pessime condizioni di manutenzione;

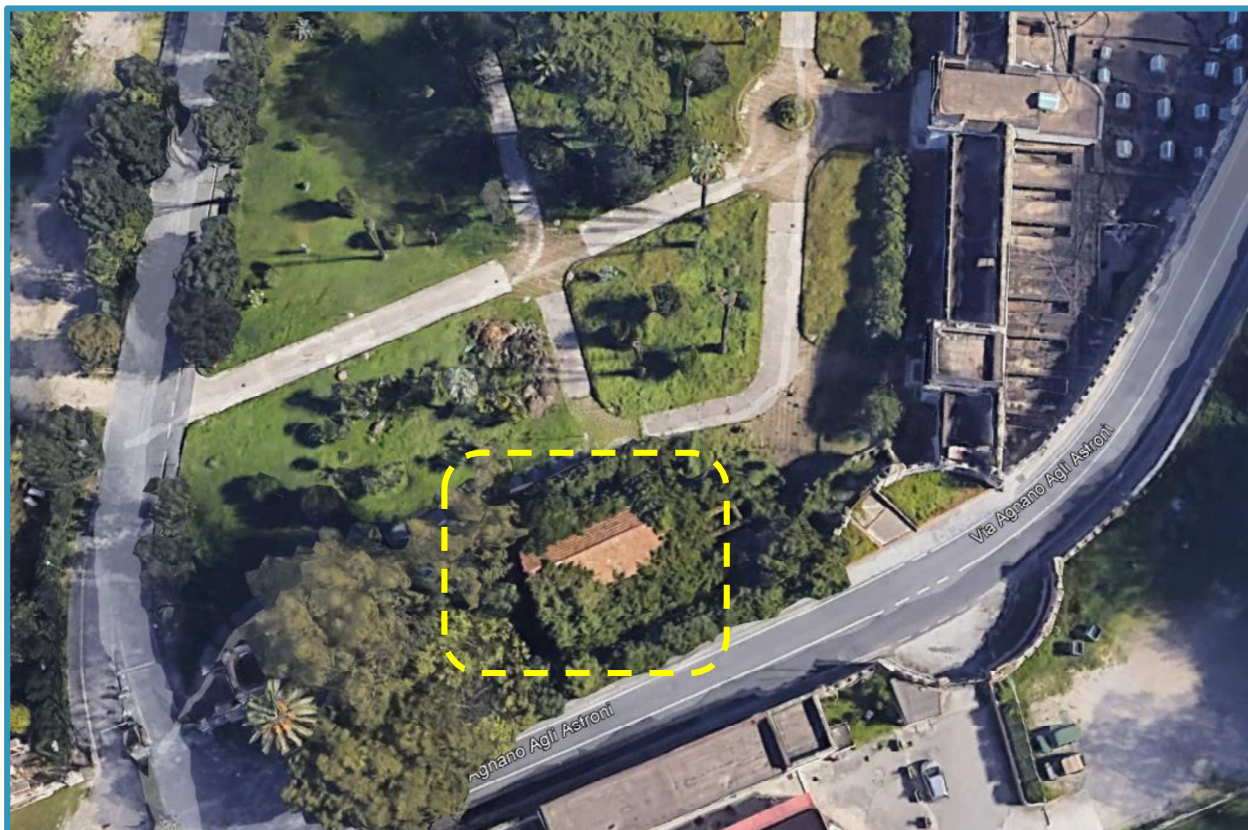


Figura 9 – Stralcio Vista portale Google Earth – Fabbricato ex Inalazioni

**STUFE DI SAN GERMANO (o Sudatorio di Agnano):** Tra i beni più preziosi delle Terme di Agnano, vanno annoverate le saune naturali, denominate Stufe di San Germano, dal nome del Vescovo di Capua che, secondo quanto tramanda Gregorio Magno nei suoi "Dialoghi", qui si curò per un'artrite associata ad una malattia della pelle.

Probabilmente, questo bagno secco o sudatorio rientrava



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

nell'impianto di epoca adrianea che in seguito venne ricostruito dal re vandalo Trasamondo (496-523), i cui resti sono tutt'ora osservabili a sud-est della struttura esistente.



Foto 2 – Datata 1903



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Foto 3**

Le Stufe costituiscono non solo l'unico esempio di saune naturali a calore secco in Italia, ma anche uno dei pochi al mondo, dal momento che il particolare microclima esistente negli ambienti è legato al fenomeno geofisico dei soffioni vulcanici propri dei Campi Flegrei.

L'ambiente è costituito da varie sale comunicanti a temperatura crescente (da 40°C fino a 70°C) il cui microclima si caratterizza per la bassa percentuale di presenza di vapore d'acqua e per l'elevata componente di idrogeno solforato e sali minerali.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

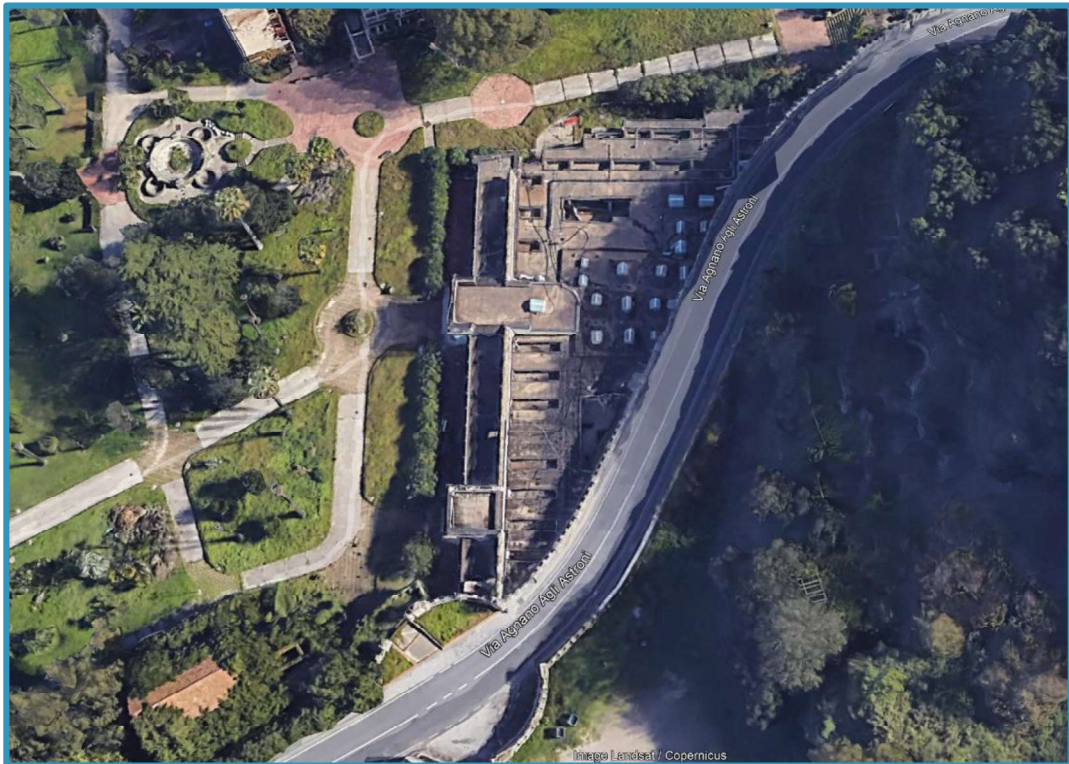


Figura 10 – Vista satellitare fabbricato Stufi di San Germano



Figura 11 – Vista satellitare fabbricato Stufi di San Germano

**Palazzina ex Fanghi Prima Classe:** L'ex stabilimento Fanghi è un edificio storico che risale agli anni '20 realizzato su progettazione dell'architetto Giulio Ulisse Arata.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

Un tempo, sede dei reparti di cura per la fangoterapia, oggi versa in pessime condizioni, come rilevabile dallo scatto fotografico che si riporta.



Foto 4

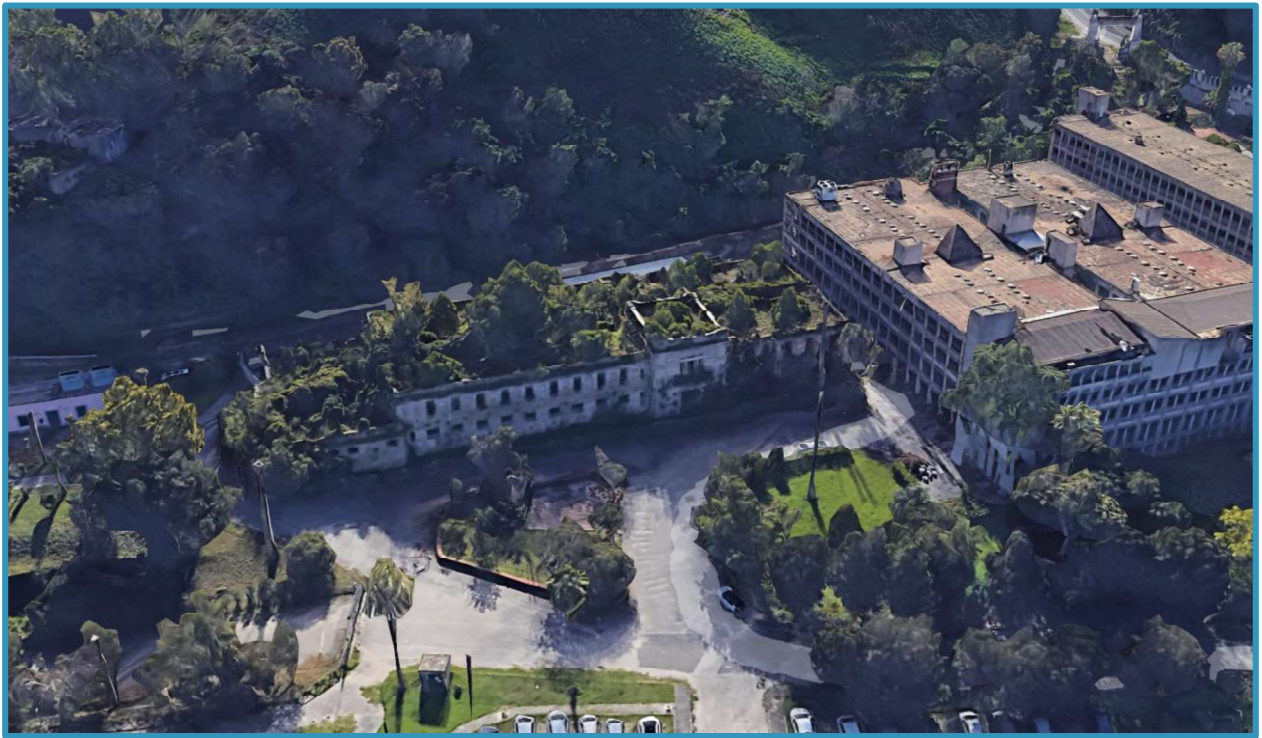


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 12 – Vista satellitare Palazzina ex fanghi prima classe**

**f** **EX SPOGLIATOIO:** Dall'analisi della documentazione fornita allo scrivente, il corpo di fabbrica denominato "Ex Spogliatoio" risulta attualmente adibito a deposito del parco benessere, in cui rientrano le piscine termali. È stato oggetto di ristrutturazione e rientra tra gli immobili ancora in esercizio.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 13 – Vista satellitare fabbricato ex spogliatoio**

**EX LAVANDERIA E FANGAIA COPERTA:** entrambi i corpi di fabbrica di cui al presente punto, ad oggi, rientrano nel percorso benessere del complesso termale gestito da Società esterna, e pertanto attualmente in uso, nonché mantenuti. In particolare, il fabbricato denominato “Ex Lavanderia” è un edificio in muratura su un unico livello, al cui interno, ad oggi, risulta esservi una zona ristoro/bar, con sala esterna coperta e corridoio riscaldato che conduce al fabbricato denominato “Ex Fangaia”, anch’esso in muratura su un unico livello, con affaccio sulla piscina termale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Figura 14 – Vista satellitare fabbricato ex spogliatoio

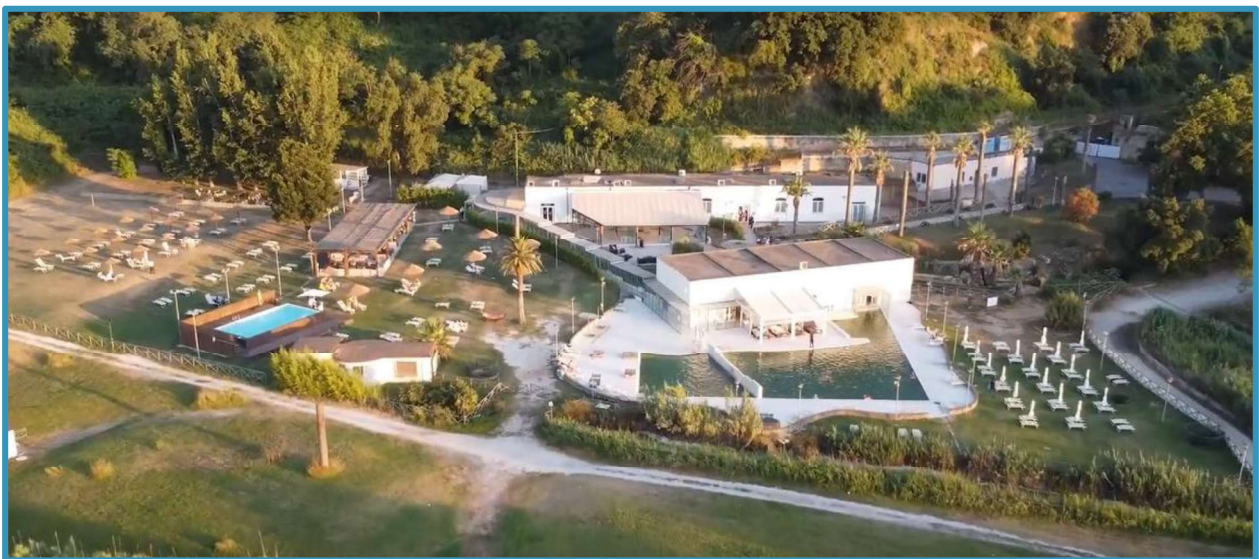


Foto 5 – Scatto fotografico estratto dal sito internet di “Terme di Agnano”



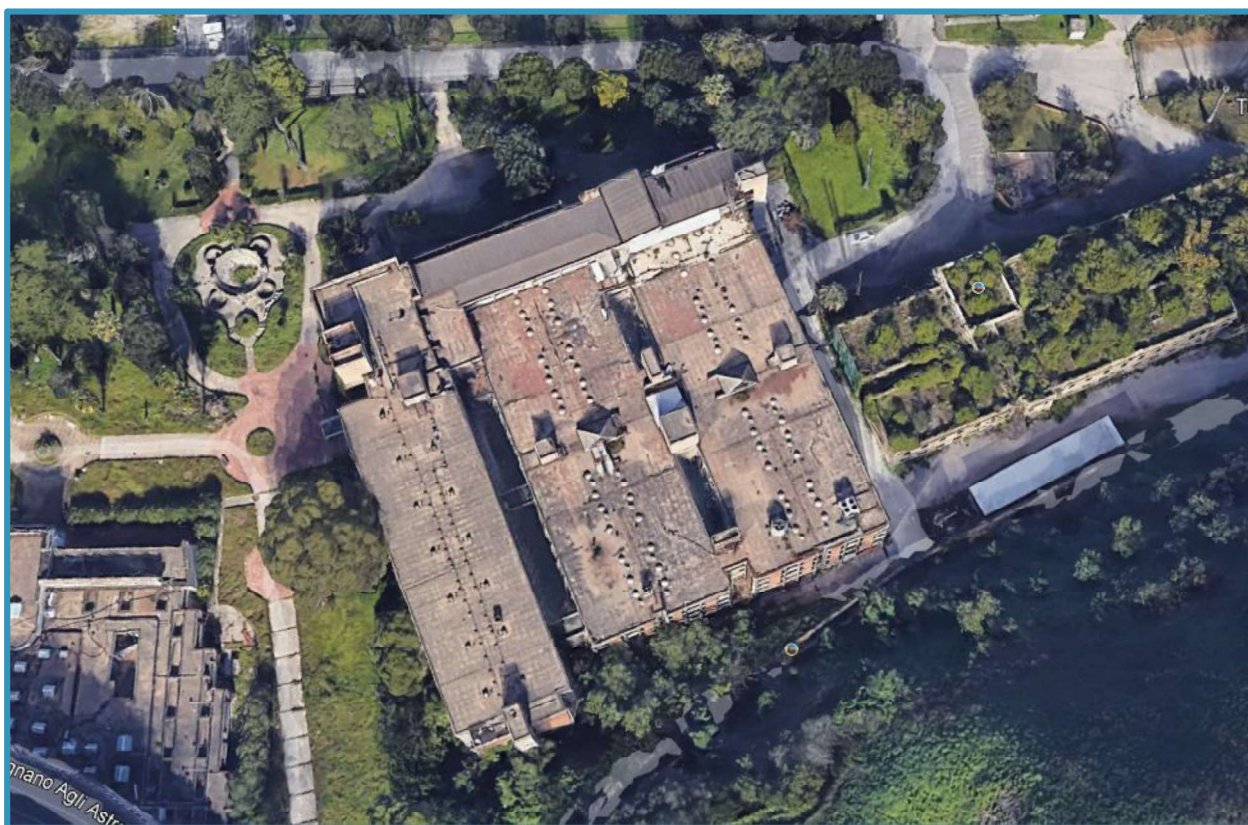
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

**ALBERGO E TERME:** L'edificio del complesso termale ed alberghiero, è composto da n. 4 piani fuori terra oltre un piano seminterrato, occupato da reparti termali, in convenzione con l'ASL posti al piano terra, e dalla struttura alberghiera Hotel Terme di Agnano.

In particolare, il complesso alberghiero è costituito da un albergo rientrante nella categoria dei 4 stelle con annesso ristorante, strutturato su cinque piani, dotato di camere doppie e triple, sale meeting e congressi, due sale ristorante, di cui una panoramica.



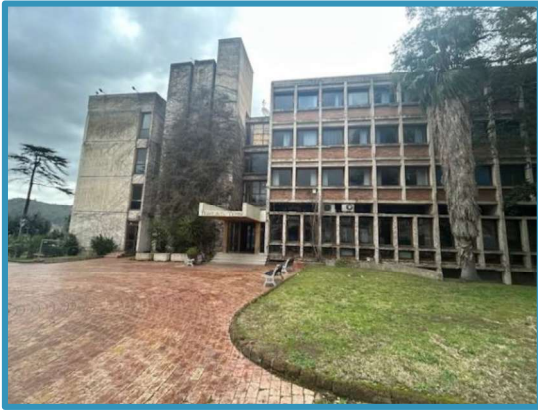
**Figura 15 - Vista satellitare della struttura adibita ad albergo e terme oggetto della proposta di Concordato Preventivo e della presente relazione di stima**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Foto 6 – Scatti fotografici effettuati nel corso dell'accesso ai luoghi**



**Foto 7 – Scatti fotografici effettuati nel corso dell'accesso ai luoghi**

**📌 VASCA DI PREACCUMULO ACQUA CALDA ED ACQUA FREDDA:** Ambienti in muratura a protezione delle originarie vasche di accumulo e attualmente non più in uso.

**📌 PALAZZINA IMBOTTIGLIAMENTO:** Fabbricato in travi e pilastri in cemento armato, composto, per quanto rilevabile in atti, da un piano seminterrato e un piano primo, ad oggi in disuso nonché in stato di rudere.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

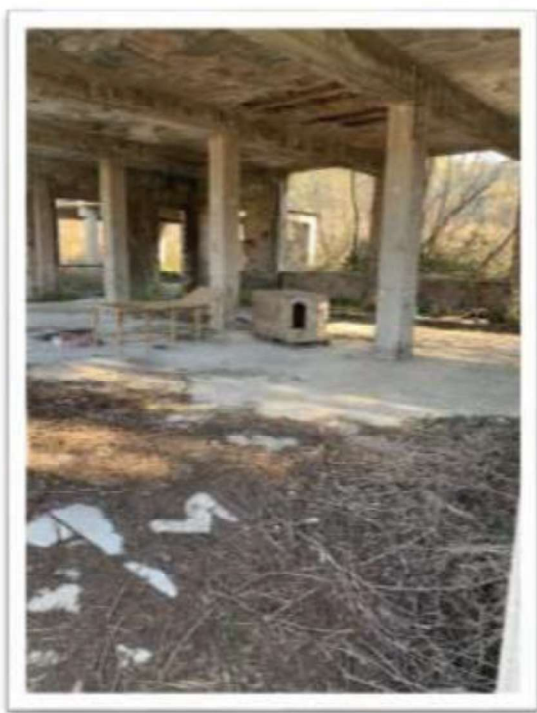


Foto 8 – Perizia redatta da D.F.T. s.r.l.

Si riporta, di seguito, una vista satellitare d'insieme del complesso immobiliare costituente il centro termale di Agnano, con indicazione dei distinti corpi di fabbrica, brevemente descritti in precedenza, tanto da consentire al lettore una visione panoramica d'insieme dei luoghi in cui rientra la struttura denominata "Albergo e Terme", oggetto della originaria proposta concordataria da parte di Terme di Agnano s.p.a. in liquidazione e, quindi, anche della presente relazione di stima.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

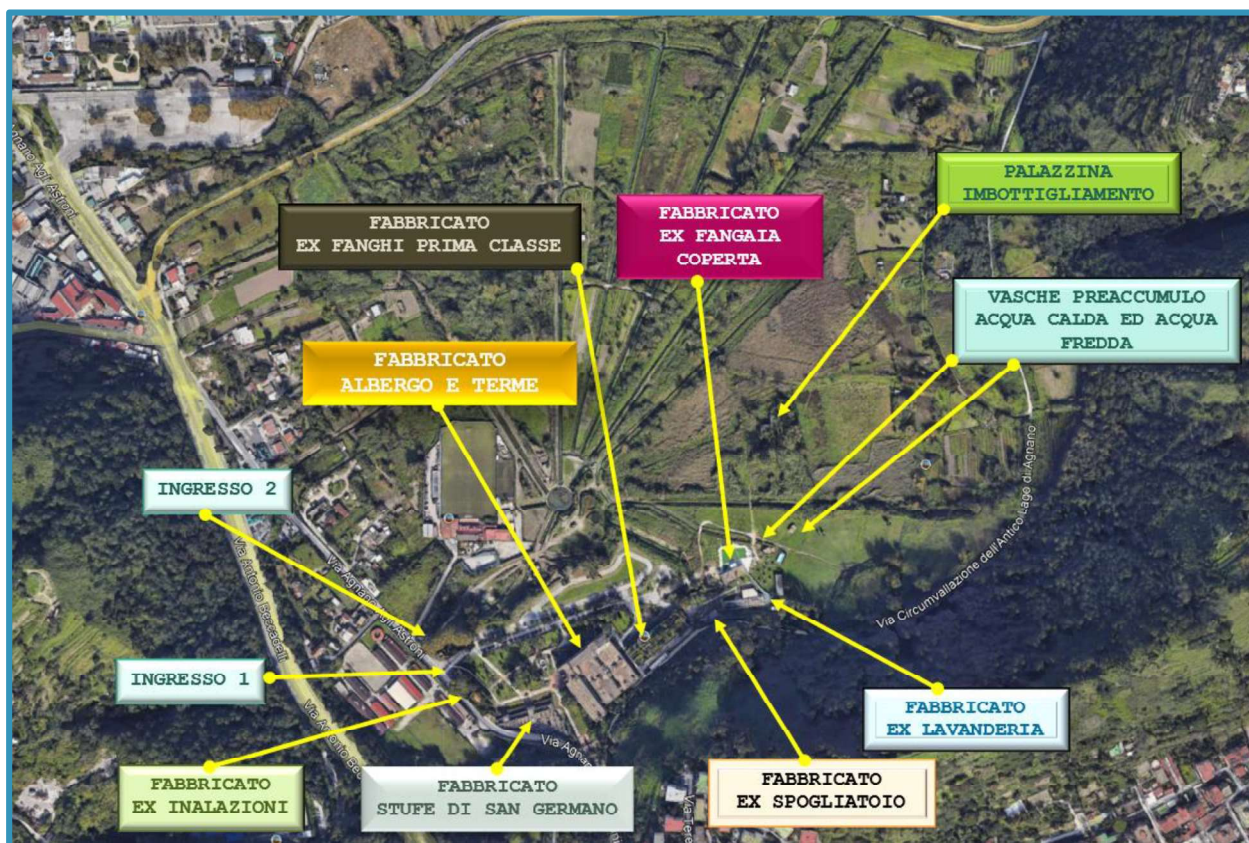


Figura 16 – Vista satellitare d’insieme

Nello specifico, e sempre richiamando quanto esposto in premessa, ovvero una maggiore puntualizzazione degli aspetti riguardanti la struttura Albergo/Terme, è stata elaborata opportuna tabella riepilogativa con indicazione sia dei confini catastali, relativamente al lotto urbano nel suo insieme, sia delle modalità di accesso ai beni che occupano, nonché della ditta catastale intestataria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



TRIBUNALE DI NAPOLI VII SEZIONE FALLIMENTARE CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024 TERME DI AGNANO SPA						
COMUNE DI NAPOLI (NA)						
CATASTO FABBRICATI						
DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	CONFINI CATASTALI LOTTO URBANO			
			OVEST	NORD	SUD	EST
NCEU FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1 NCT FOGLIO 182 P.LLA 221	VIA CASE SPARSE	TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (CF 80003090638) sede in NAPOLI (NA) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO	IPPODROMO DI AGNANO	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO

**Tabella 1**

Descritti in maniera sintetica i luoghi caratterizzanti il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, si passa ora a fornire tutti gli elementi utili e cristallizzanti lo stato maggiormente riferibile alla struttura alberghiera-terme posta alla base della originaria proposta concordataria, ed oggetto del presente elaborato estimativo, procedendo successivamente alla trattazione degli aspetti estimativi riguardanti gli ulteriori beni costituenti il patrimonio immobiliare posto a garanzia della nuova proposta concordataria.

## **FABBRICATO ALBERGO/TERME CONVENZIONATE ASI**

In dettaglio, l'immobile, oggetto della presente relazione di stima, rientrante, come detto, nel più ampio complesso immobiliare costituente le Terme di Agnano, catastalmente, risulta così individuato:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**














**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO:**

**COMUNE DI NAPOLI - SEZIONE CHI - FOGLIO 3 PARTICELLA 221 SUB 1 -**  
(Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NAPOLI  
(F839) (NA) Foglio 182 Particella 127- Particella 129 - Particella  
130 - Particella 131 - Particella 133 - Particella 134)  
Classamento: Rendita Euro 123.949,66 - Zona censuaria 10A,  
Categoria D/4 - Indirizzo: VIA CASE SPARSE.

**PRECISAZIONE:** Si rappresenta che, il subalterno catastale 1  
risulta identificare, non solo la struttura adibita ad albergo,  
bensì i diversi corpi di fabbrica di cui in precedenza si è  
riportata sintetica descrizione, ovvero:

-  Ingresso 1;**
-  Ingresso 2;**
-  Fabbricato ex inalazioni;**
-  Stufe di San Germano;**
-  Albergo e Terme;**
-  Palazzina ex fanghi di prima classe;**
-  Ex Spogliatoio;**
-  Ex Lavanderia;**
-  Ex Fangaia coperta;**
-  Vasca di pre-accumulo acqua calda ed acqua fredda;**
-  Palazzina Imbottigliamento.**

Per quanto attiene, poi, all'identificazione al Catasto Terreni,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

il foglio catastale di riferimento risulta essere il 182.

In particolare, il mappale 221 del foglio 182 NCT risulta essere una particella con qualità ENTE URBANO ed una superficie catastale di mq 41'064,00.

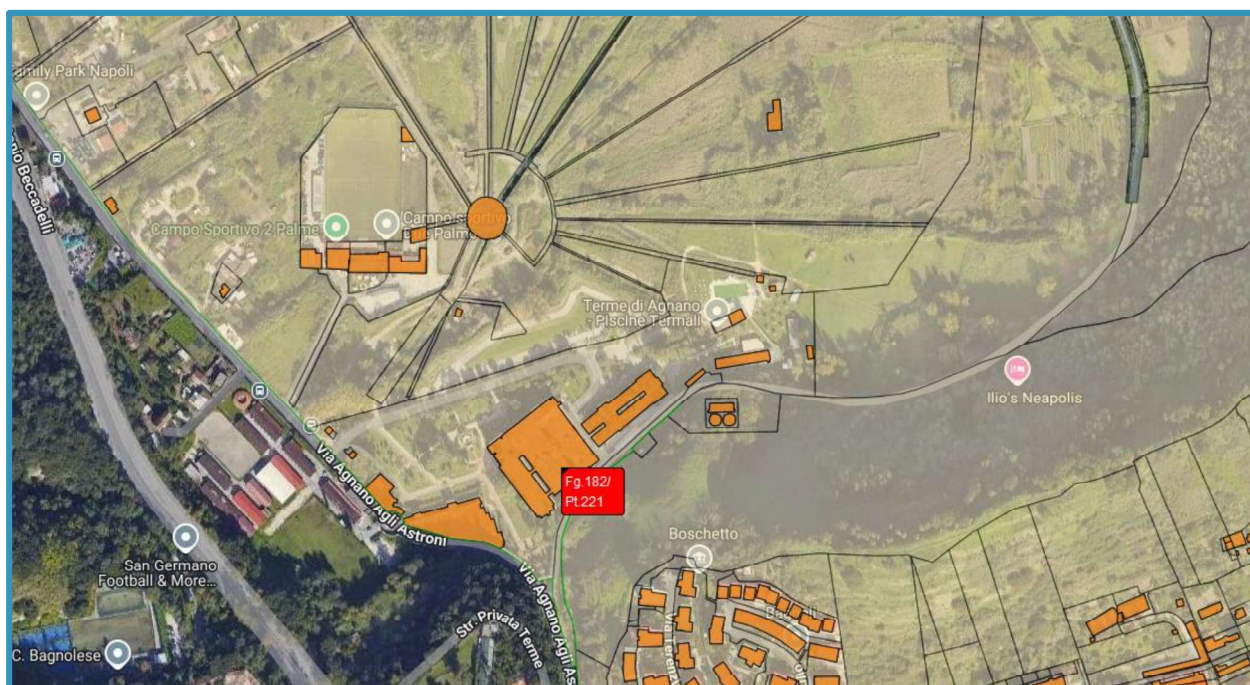


Figura 17

Per quanto attiene nello specifico la struttura alberghiera in oggetto, la stessa confina a sud con Via Circumvallazione dell'antico Lago di Agnano, ad ovest con il fabbricato denominato "Stufe di San Germano", a nord con area destinata a verde e parcheggi, ad est con fabbricato denominato "Palazzina ex Fanghi di Prima Classe".



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell. 338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

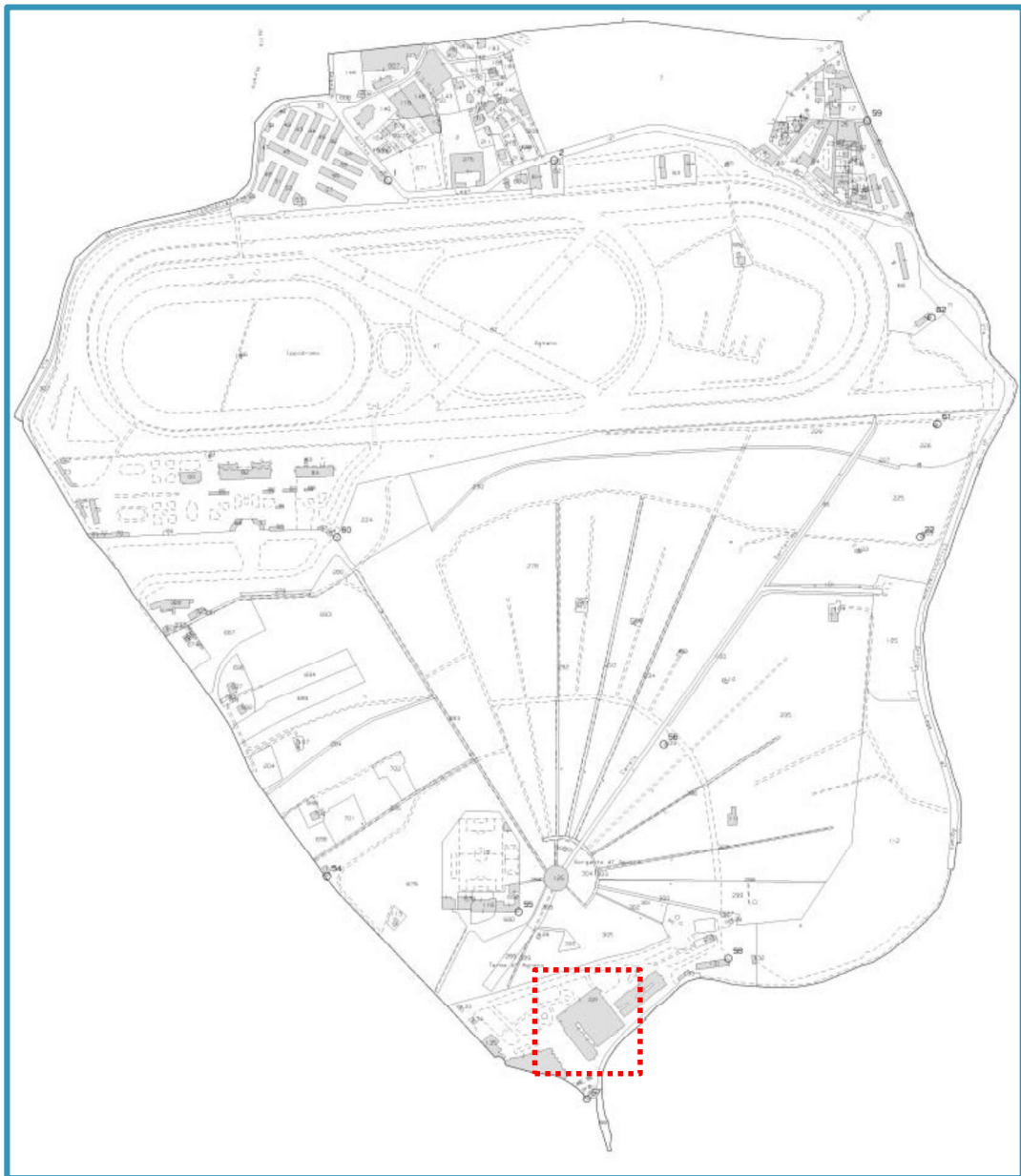


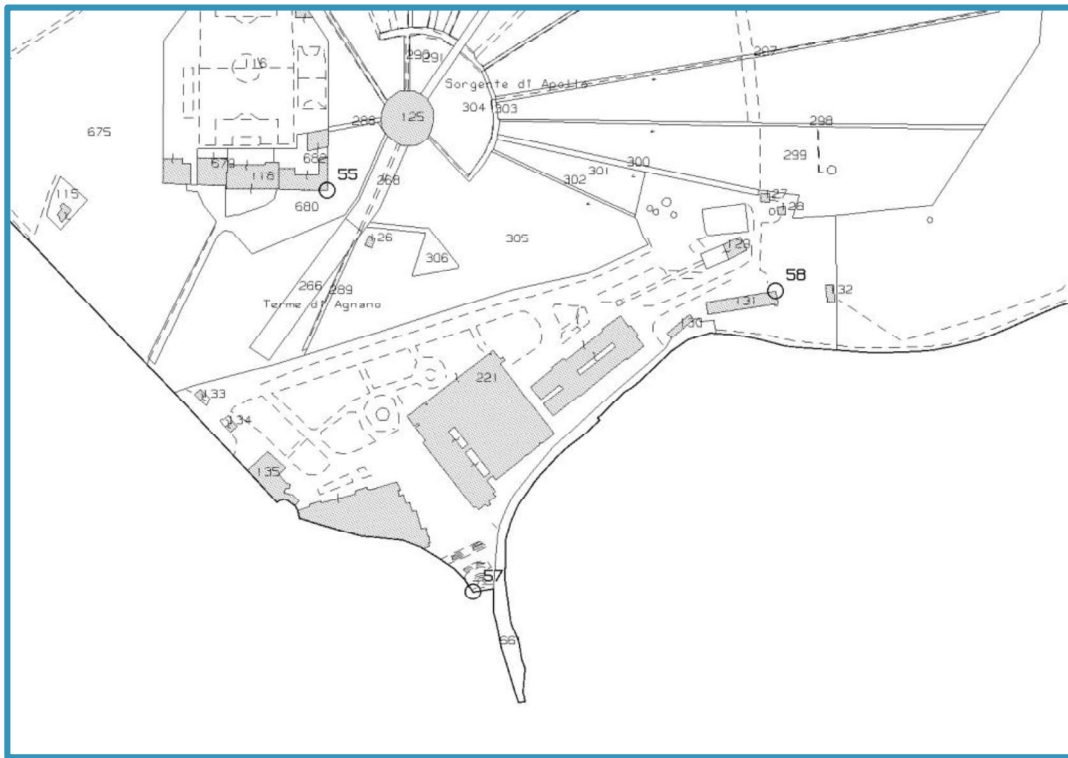
Figura 18 – Estratto intero Foglio Catastale n. 182



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 19 – Stralcio mappa catastale**

La struttura immobiliare che occupa, come risulta possibile rilevare dalla documentazione fornita allo scrivente ed allegata alla presente relazione, è stata edificata a partire dal mese di febbraio 1964, su progetto a firma dell'arch. Giulio De Luca, in virtù di Licenza Edilizia n. 15 del 16/01/1964.

I lavori vennero ultimati nell'arco temporale di circa 4 anni, e, ad oggi, la struttura si mostra costituita da 4 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, con struttura intelaiata in cemento armato.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Una parte dell'edificio, ed in particolare una porzione del piano terra è adibita all'erogazione di prestazioni idrotermali in convenzione ASL (Convenzione registrata il 15/07/1987 n. 23302). Relativamente a tale porzione, così come evidenziato in premessa, si era condiviso e quindi, sarà necessario procedere alla costituzione di un subalterno catastale, derivante dal frazionamento della struttura di maggiore consistenza così da garantire una univoca individuazione di tale area, atteso che, per questa, l'acquirente dovrà tener conto che la stessa sarà acquistata, ma data in uso a titolo gratuito ed in perpetuo, fino a quando permarrà la convenzione con ASL.

Dalla documentazione prodotta dalla Proponente, in questa fase, tale area viene semplicemente individuata con una campitura di colore blu, nel grafico che segue, estratto dalla relazione redatta dall'arch. Bartolo, e versata in atti, e da cui si rileva che, la superficie totale della detta area risulta essere pari a mq 3333,55.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.



Si riporta, di seguito, una breve descrizione afferente la consistenza della struttura oggetto della presente relazione, con indicazione, per ciascun livello di piano, degli ambienti che li costituiscono, oltre che alcuni scatti fotografici di dettaglio e d'insieme, effettuati nel corso dell'accesso presso i luoghi, tanto al fine di garantire una maggiore cristallizzazione dello stato attuale di conservazione e manutenzione della struttura che sarà oggetto di stima.

Orbene, come detto, il fabbricato "Albergo - Terme" si articola nel complesso su 5 livelli di piano, di cui 4 fuori terra, così costituiti:

#### **Piano Seminterrato:**

- ❖ **Albergo:** uffici, depositi, spogliatoi, bagni, vano ascensore, centrale termica dell'albergo;
- ❖ **Terme:** depositi, officina, Centrale termica della zona in convenzione, sala compressore, cabina elettrica, spogliatoi dipendenti, bagni, locali ad uso amministrativo, porticato, vanelle, diversi locali inutilizzati, hall, gruppo antincendio;

#### **Piano Terra:**

- ❖ **Albergo:** sale conferenze, servizi di piano, vano ascensore, bagni clienti;
- ❖ **Terme:** anti w.c. e w.c., atrio, ambienti di cura, corridoi di servizio, corridoi curandi e corridoi per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

pubblico, saloni di attesa e postreazione, chiostrina, fioriera, montafanghi, spogliatoio personale, sala di attesa, ambienti di cura, reparto medico, reparto ginecologico;

#### **Piano Primo:**

- ❖ **Albergo:** camere di albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, bagno, corridoio, servizio di piano, vano ascensore;
- ❖ **Terme:** anti w.c. e w.c., ambienti di cura, corridoi di servizio, corridoi curandi e corridoi per pubblico, saloni di attesa e postreazione, fioriera, montafanghi, spogliatoio personale, uffici, archivio;

#### **Piano Secondo:**

- ❖ **Albergo:** camere di albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, bagno, corridoio, servizio di piano, vano ascensore, anti w.c. e w.c., sale riunioni;
- ❖ **Terme:** anti w.c. e w.c., ambienti di cura, corridoi di servizio, corridoi curandi e corridoi per pubblico, saloni di attesa e postreazione, chiostrina, fioriera, montafanghi, spogliatoio personale;

#### **Piano Terzo:**

- ❖ **Albergo:** camere di albergo, zona anticamera guardaroba ingresso, bagno, corridoio, servizio di piano, vano ascensore, sala TV, anti w.c. e w.c., atrio;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





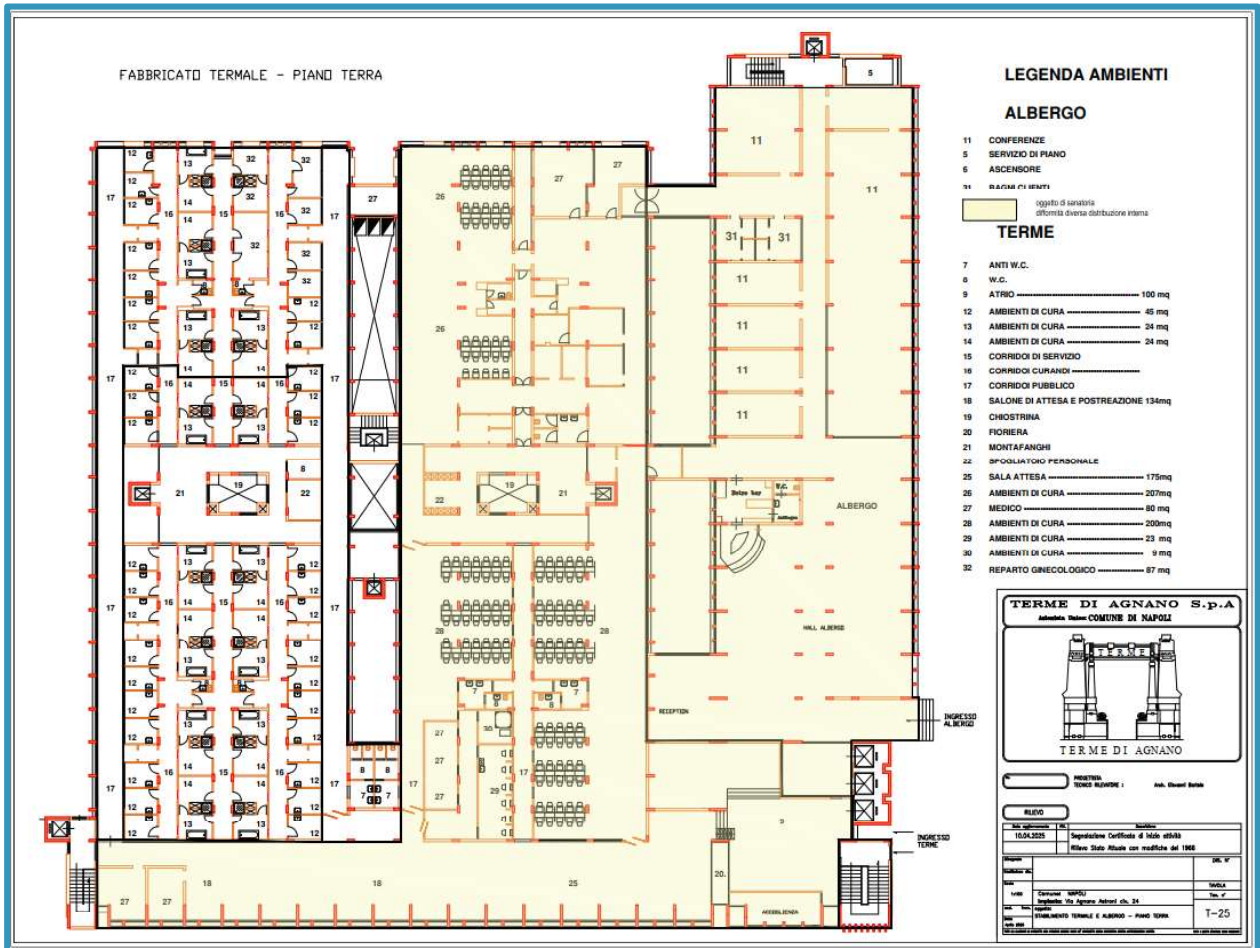


Figura 21 – Piano Terra – “Rilievo Stato Attuale con modifiche del 1966” – SCIA prot. 2025.0395398 del 30/04/2025



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

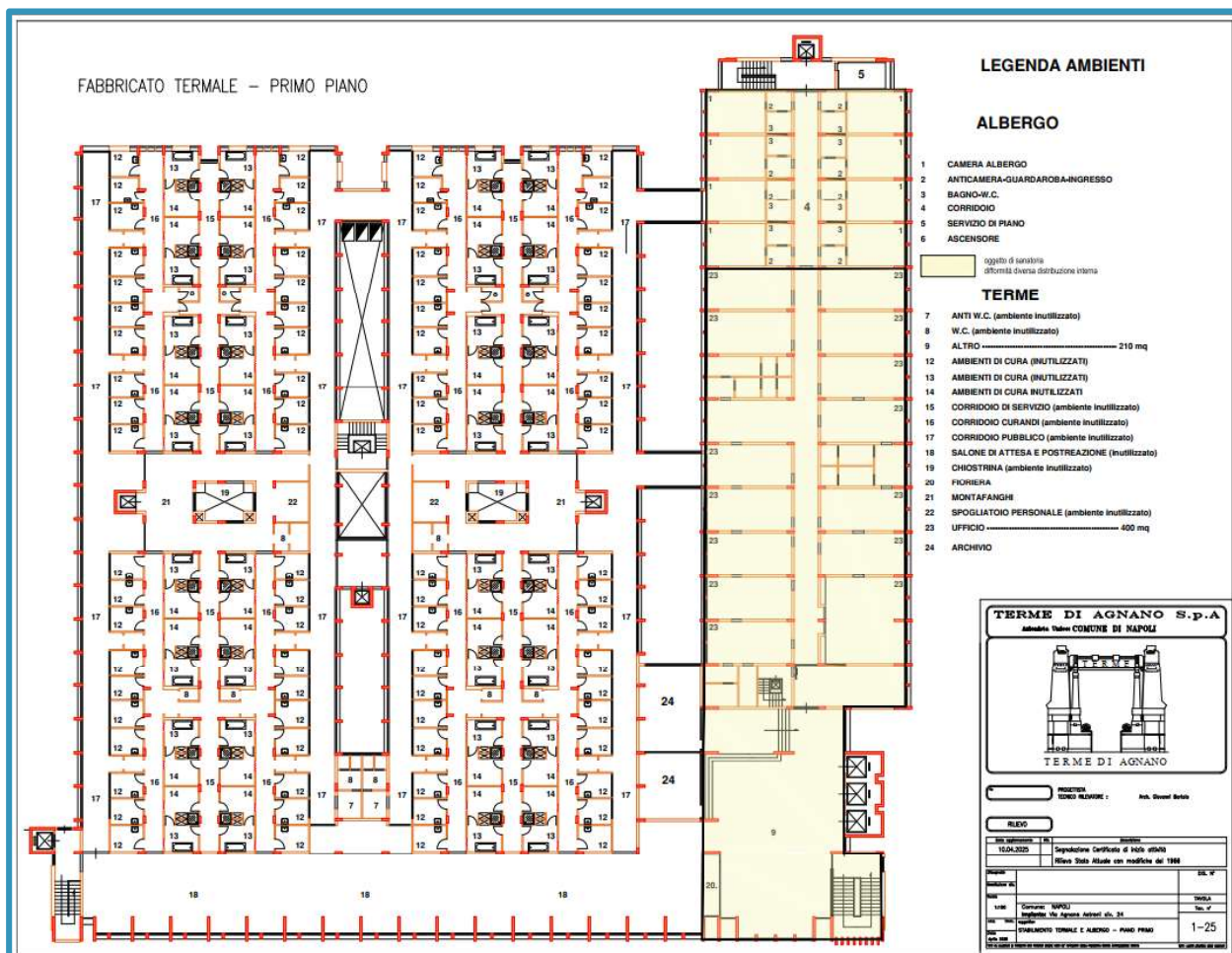


Figura 22 – Piano Primo - “Rilievo Stato Attuale con modifiche del 1966” – SCIA prot. 2025.0395398 del 30/04/2025



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



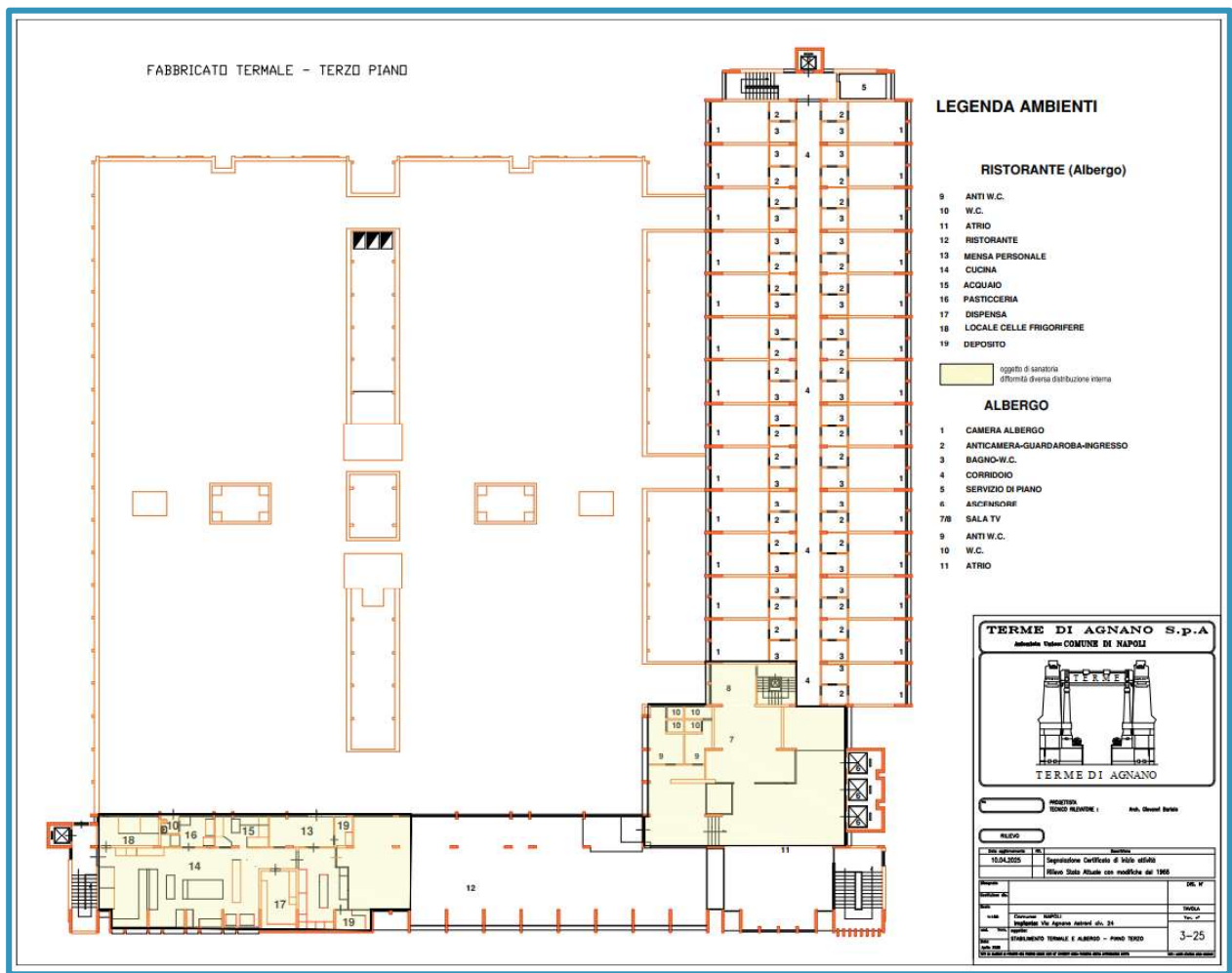


Figura 24 – Piano Terzo - “Rilievo Stato Attuale con modifiche del 1966” – SCIA prot. 2025.0395398 del 30/04/2025

Si riportano, altresì, alcuni estratti dei rilievi effettuati dallo scrivente nel corso delle operazioni peritali, mediante Laser scanner BLK 360 Leica, nonché rilievo fotografico.



Ing. Flávio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



Figura 25

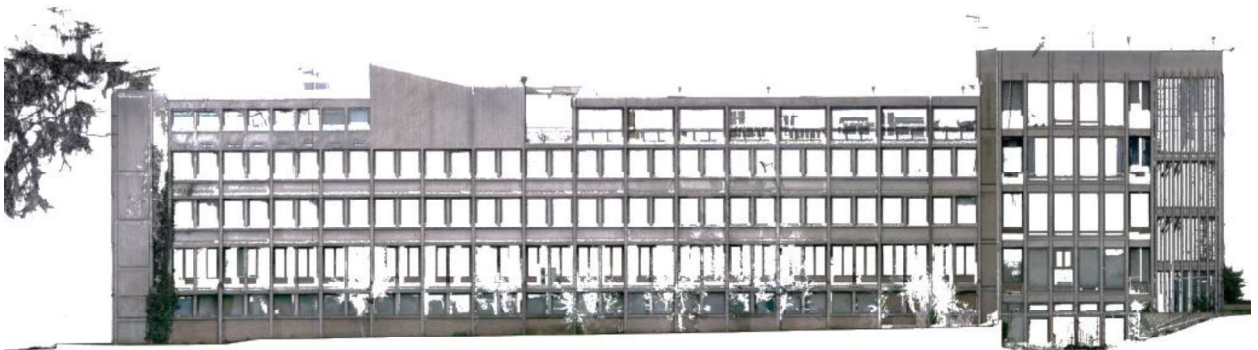


Figura 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Figura 27



Figura 28



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: [info@flaviotoscano.it](mailto:info@flaviotoscano.it)  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.



Figura 29



Foto 9

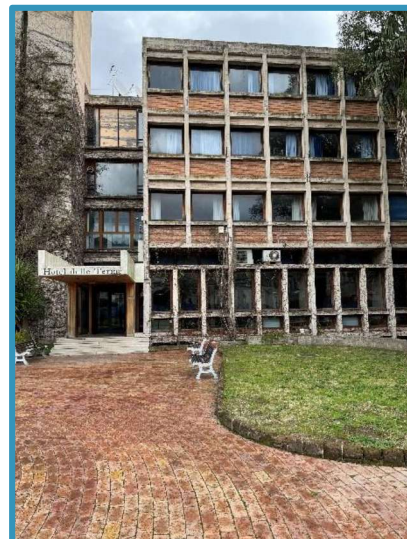


Foto 10



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

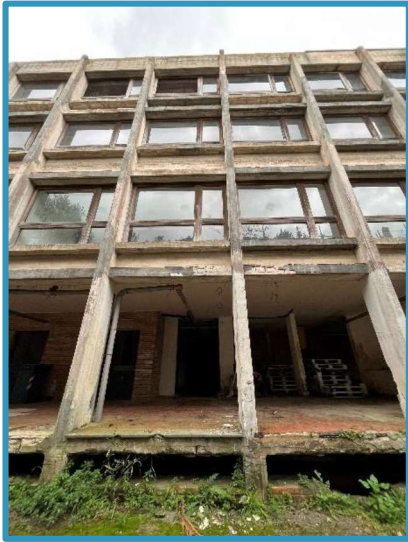


Foto 15



Foto 16

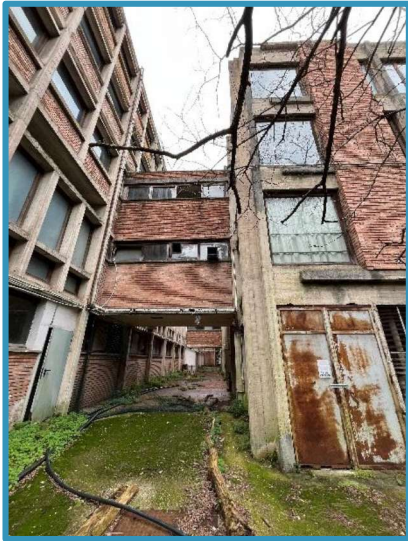


Foto 17



Foto 18



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

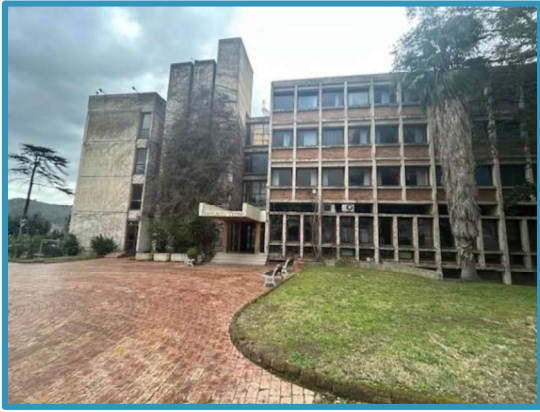


Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 27

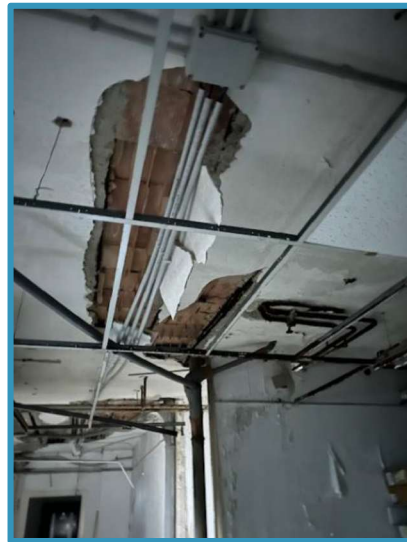


Foto 28



Foto 29



Foto 30



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 43



Foto 44

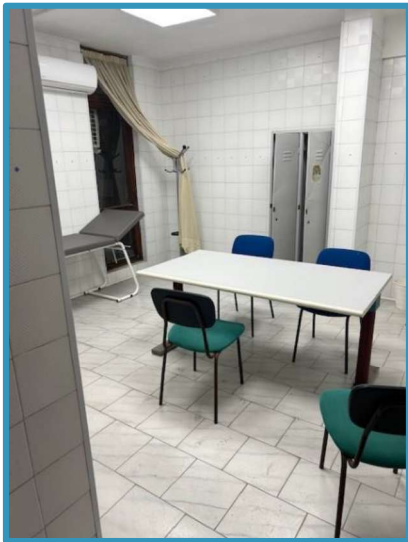


Foto 45



Foto 46



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 47

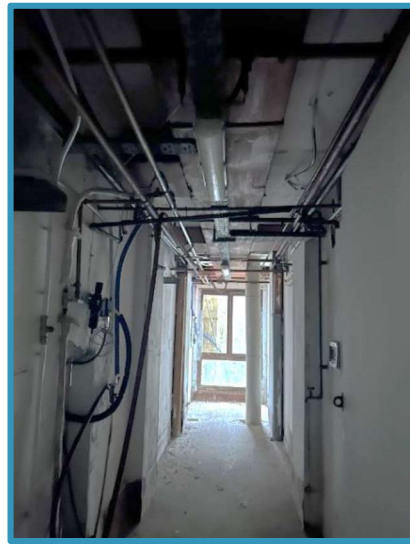


Foto 48



Foto 49

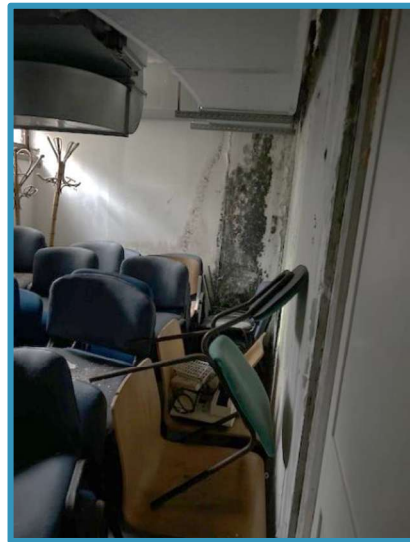


Foto 50



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

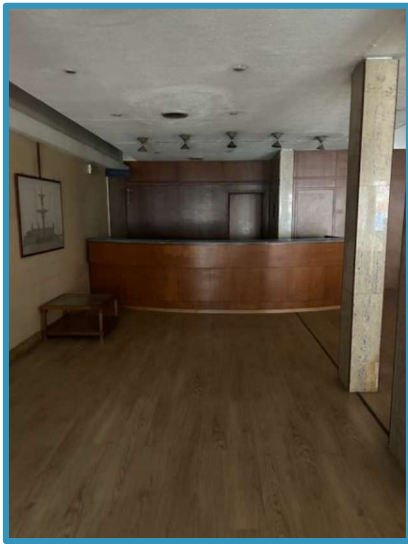


Foto 51

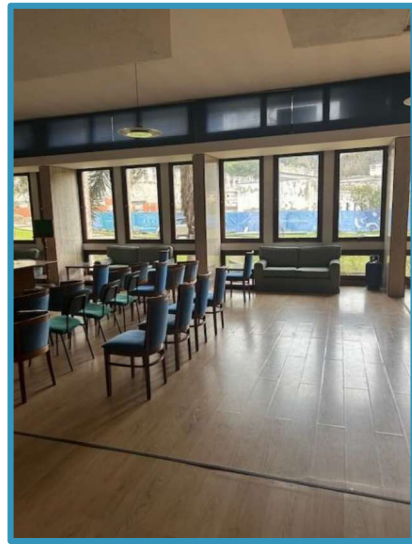


Foto 52



Foto 53



Foto 54



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 55

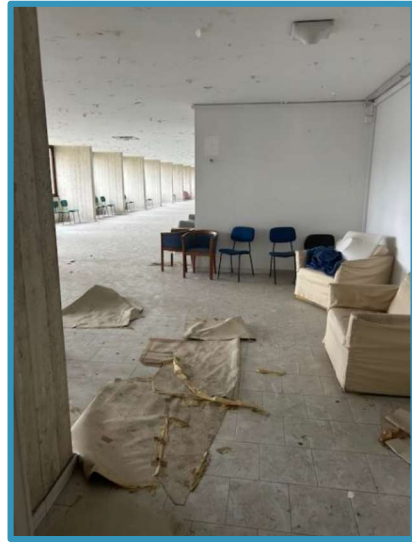


Foto 56



Foto 57



Foto 58



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 59

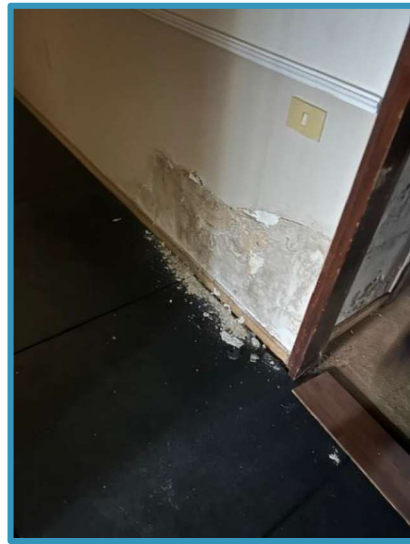


Foto 60



Foto 61

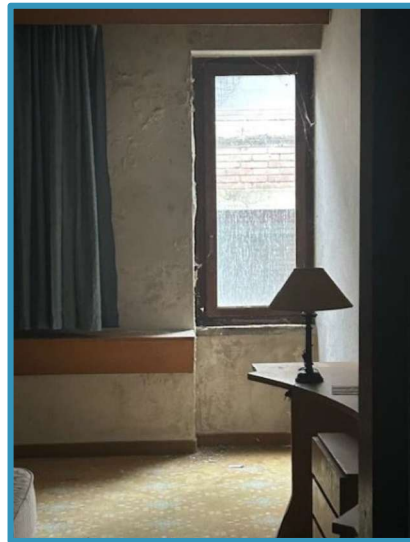


Foto 62



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

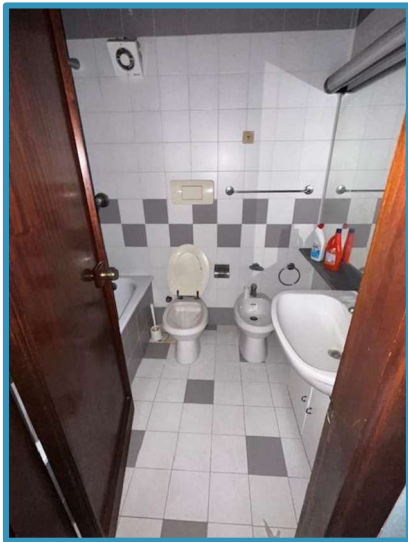


Foto 63

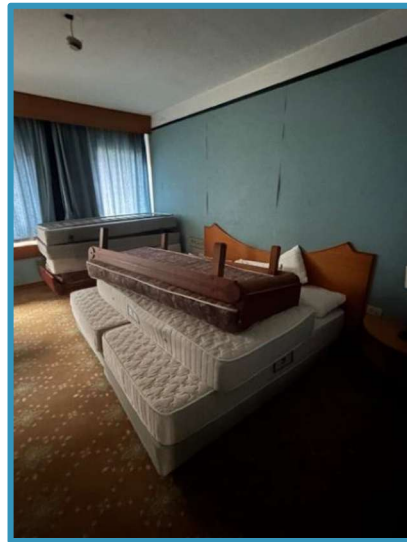


Foto 64



Foto 65



Foto 66



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



Foto 71



Foto 72

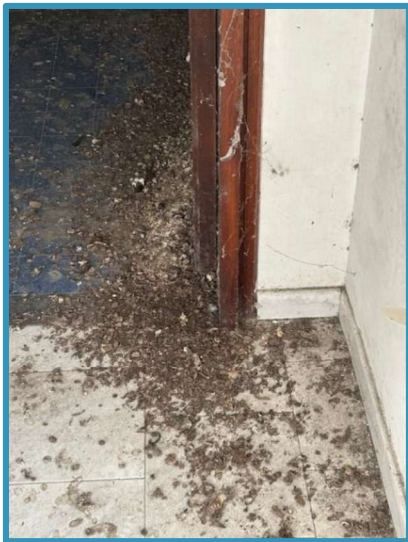


Foto 73

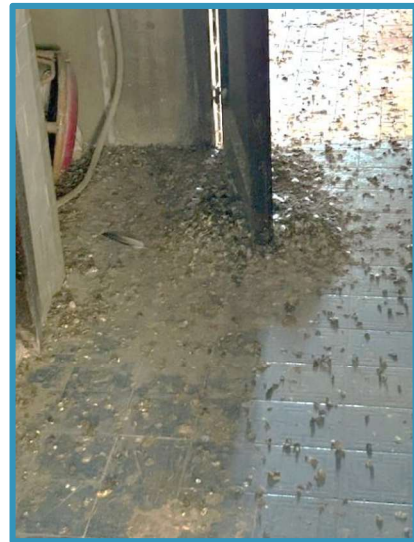


Foto 74



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

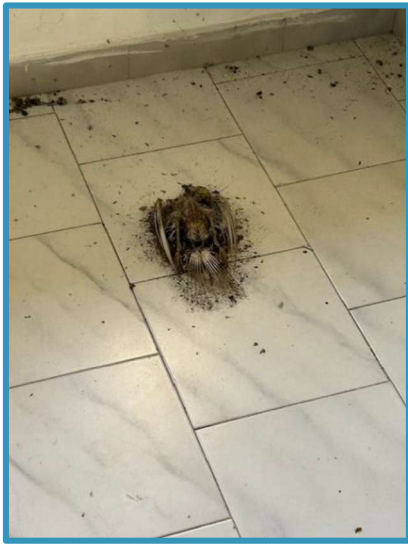


Foto 75

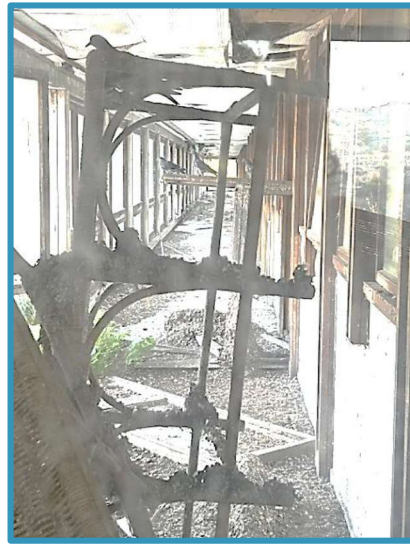


Foto 76

Dagli scatti fotografici proposti in precedenza e realizzati nel corso delle operazioni di sopralluogo presso i beni, risulta possibile evincere, in maniera agevole, l'attuale stato in cui il detto corpo di fabbricato risulta trovarsi.

Lo stesso risulta essere ormai inutilizzato da diversi anni, e tale condizione ha determinato, inevitabilmente, l'insorgere di problematiche connesse alla mancata manutenzione ordinaria, nonché straordinaria.

Come si evince, inoltre, in funzione della destinazione d'uso degli ambienti, in particolar modo quelli ad uso albergo e quelli destinati agli scopi terapeutici convenzionati con l'ASL di riferimento, si rilevano livelli di finitura differenti, diverse tipologie di pavimentazione (moquette, gres effetto ceramico, gres effetto legno ecc), diversi rivestimenti delle pareti (alcune solo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

intonacate al civile, altre con presenza di rivestimenti ceramici).

Gli infissi esterni sono in legno ad un vetro singolo, e taluni, nel corso dell'accesso effettuato dallo scrivente, sono risultati in parte danneggiati, in particolare in corrispondenza dell'ultimo piano.

Per quanto riguarda gli infissi interni, sono del tipo in legno tamburato.

Relativamente all'aspetto impiantistico della struttura, la stessa risulta munita dei seguenti impianti:

- ▣ Impianto Ascensore;
- ▣ Impianto di trattamento aria;
- ▣ Impianto di riscaldamento e raffrescamento;
- ▣ Centrale Termica per la parte destinata ad albergo e una per la parte destinata ai servizi sanitari in convenzione ASL;
- ▣ Cabina Elettrica;
- ▣ Sala Compressore;
- ▣ Gruppo Antincendio.

Si riporta, di seguito, l'elenco della documentazione/certificazione, fornita allo scrivente, relativamente agli impianti presenti nel compendio immobiliare che occupa:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

- ▣ Verbale n. 598 del 11/01/2016 di verifica ai sensi del DPR 22/10/2001 n. 462, dell'impianto di messa a terra dei locali: Hotel Terme, Reparto fanghi, Inalazioni, Piscine esterne;
- ▣ Attestato di Certificazione Energetica, riportante data di emissione del 23/05/2013, ma privo di firma del tecnico redattore nonché dell'attestazione di avvenuta trasmissione;
- ▣ Attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio n. 23020 del 16/09/2014.

### **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Agnano è una località situata nella zona occidentale di Napoli, all'interno dell'area vulcanica dei Campi Flegrei. La sua storia è strettamente legata all'attività vulcanica e al termalismo.

Nota anche con il nome di Agnano Terme, rappresenta una frazione di Napoli, che prende il suo nome dall'omonimo vulcano dei Campi Flegrei, e fa parte della X Municipalità e IX Municipalità, e più nello specifico dei quartieri di Bagnoli, Fuorigrotta e Pianura, mentre una piccola parte di Agnano rientra nel tenimento del Comune di Pozzuoli (frazione Pisciarelli).

Agnano è un vulcano attualmente in quiescenza, appartenente al sistema dei Campi Flegrei.

Durante l'ultima eruzione del complesso di Agnano-Montespina, le pomici si sono accumulate su uno spessore di 10 cm fino a 42 km



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

dal vulcano ed un collasso della struttura vulcano-tettonica lungo le faglie del settore nord-est ha generato l'attuale piana di Agnano.

Date le sue sorgenti di acqua termale, nell'XI secolo la conca si trasformò in un lago, poi prosciugato con una bonifica nel 1870: dei canali a raggiera convogliano le acque in una vasca centrale dalla quale si diparte un emissario che, passando sotto il monte Spina, sfocia a mare a Bagnoli.

Numerosi sono i monumenti ed i siti di interesse caratterizzanti la zona in cui rientra anche il complesso immobiliare oggetto della presente relazione, quali ad esempio: Ippodromo di Agnano, la Grotta del Cane, il Cratere degli Astroni, ruderi delle antiche terme romane.

Oltre ciò, la conca di Agnano è stata per lungo tempo sede della base NSA (base di appoggio) della Marina Statunitense, poi trasferita a Gricignano di Aversa.

La zona, inoltre, dal punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, è servita dall'uscita omonima della Tangenziale di Napoli, nonché dalla stazione ferroviaria di Agnano lungo la linea della ferrovia Cumana, e dalla Stazione Bagnoli - Agnano Terme, ovvero la fermata ferroviaria e metropolitana del quartiere di Bagnoli, che dista meno di 3 km da Agnano.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## CALCOLO SUPERFICI

Di seguito, viene riportata opportuna tabella, contenente le superfici, in termini di consistenza espressa in mq, delle aree riferite ai singoli piani della struttura Albergo/Terme.

<b>SUPERFICI RILIEVO STATO DEI LUOGHI</b>		
P.S1	AREA A	3 187,99
P.S1	AREA B	183,91
P.S1	AREA N (mq 193,55)	
P.S1	AREA M (mq 28,60)	
P.S1		
P.S1		
P.S1		
<b>TOTALE P.S1</b>		<b>3 371,90</b>
P.T.	AREA C	3 234,35
P.T.	AREA D	1 078,95
P.T.		
<b>TOTALE P.T.</b>		<b>4 313,30</b>
P.1	AREA E	3 993,20
P.1	AREA F	300,23
<b>TOTALE P.1</b>		<b>4 293,43</b>
P.2	AREA G	3 037,49
P.2	AREA H	1 255,94
<b>TOTALE P.2</b>		<b>4 293,43</b>
P.3	AREA I (lastrico solare)	2 507,91
P.3	AREA L	1 785,57
P.3		
<b>TOTALE P.3</b>		<b>4 293,48</b>
<b>TOTALE MQ</b>		<b>20 565,54</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**IDENTIFICAZIONE ED EVOLUZIONE CATASTALE -**  
**DIFFORMITÀ RISPETTO ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

Dal punto di vista catastale, come già accennato in precedenza, i beni oggetto della presente relazione, sono così identificati:

**¶ NCEU COMUNE DI NAPOLI - SEZIONE CHI - FOGLIO 3 PARTICELLA 221**

**SUB 1** - (Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 127- Particella 129 - Particella 130 - Particella 131 - Particella 133 - Particella 134) - Classamento: Rendita Euro 123.949,66 - Zona censuaria 10A, Categoria D/4 - Indirizzo: VIA CASE SPARSE,

**¶ NCT COMUNE DI NAPOLI - SEZIONE CHI - FOGLIO 182 PARTICELLA**

**221** - qualità ENTE URBANO - superficie catastale di mq 41'064,00.

Si ricorda che, l'identificativo catastale all'urbano, ovvero Foglio 3 P.lla 221 subalterno 1 include i diversi corpi di fabbrica di cui si è proposta breve descrizione ai paragrafi precedenti, e pertanto, non risulta riferibile esclusivamente ed univocamente alla struttura albergo/terme.

Tale circostanza determina, inevitabilmente, la necessità di dover prevedere attività di frazionamento catastale tanto al fine di stralciare il bene oggetto della presente relazione, precedentemente alla vendita, dai restanti beni aventi stessa



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

identificazione catastale, e quindi di generare una unità immobiliare indipendente, la quale per definizione è "costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati, ovvero da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale", e successivamente, come detto, un ulteriore frazionamento per la costituzione di subalterno da destinare alla cessione a titolo gratuito per i servizi sanitari in convenzione ASL.

Oltre ciò, come risulterà possibile rilevare dagli schemi di riepilogo afferenti la storia catastale degli immobili che occupano, che di seguito verranno proposti, non vi era allineamento tra i beni e la ditta intestataria.

Nello specifico, i beni censiti all'urbano al Foglio 3 P.lla 221 sub 1 risultavano intestati a "Società Terme Agnano sede in Napoli Agnano Terme", senza indicazioni del relativo Codice Fiscale/Partita IVA della medesima ditta, successivamente situazione bonificata.

---

> **Intestati catastali**

> **1. SOCIETA TERME AGNANO SEDE NAPOLI AGNANO TERME**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

---

**Figura 30 – Situazione antecedente alla pratica di allineamento catastale**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

---

> **Intestati catastali**

> **1. TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (CF 80003090638)**

sede in NAPOLI (NA)

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

---

**Figura 31 – Situazione post pratica di allineamento catastale**

Resta evidente che, nonostante l'allineamento catastale, in atti, non vi è la presenza delle planimetrie catastali afferenti i beni così come all'attualità, bensì come comunicato dalla Proponente sono state inserite le planimetrie catastali dei beni verosimilmente nella consistenza antecedente alle opere di realizzazione dell'attuale assetto immobiliare.

Detto ciò, si procede di seguito a riportare le variazioni catastali intervenute nel tempo, sino all'attualità, che hanno interessato gli immobili oggetto della presente relazione quali Albergo/Terme, riportando la storia catastale delle particelle attuali nonché degli originali mappali, sia al Catasto Fabbricati che Terreni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221 Subalterno 1  Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 127 - Particella 129 - Particella 130 - Particella 131 - Particella 133 - Particella 134					
dal 30/06/1987 al 28/02/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Lire 240.000 Zona censuaria 10 Categoria D/4	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
138					
139					
141					
dal 28/02/1992 al 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Lire 240.000.000 Zona censuaria 10 Categoria D/4	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 28/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
138					
139					
141					
dal 01/01/1994 al 19/02/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Euro 123.949,66 Rendita: Lire 240.000.000 Zona censuaria 10A Categoria D/4	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 29/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
138					
139					
141					
dal 19/02/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	221	1	Rendita: Euro 123.949,66 Zona censuaria 10A Categoria D/4	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/02/2015 Pratica n. NA0062375 in atti dal 19/02/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18668.1/2015)	VIA CASE SPARSE

**Tabella 2**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 128 Sub. 1		
dall'impianto al 19/02/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
SOCIETA TERME AGNANO SEDE NAPOLI AGNANO TERME	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000
INTESTATI - Immobile attuale - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221 Sub. 1		
dal 19/02/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
SOCIETA TERME AGNANO SEDE NAPOLI AGNANO TERME	del 19/02/2015 Pratica n. NA0062375 in atti dal 19/02/2015 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18668.1/2015)	Proprieta' per 1000/1000
ATTUALITA'		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (CF 80003090638) sede in NAPOLI (NA)	VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 Pubblico ufficiale IMPIANTO Repertorio n. 999 - INS. CODICE FISCALE IST. 85423/2025 Voltura n. 22333.1/2025 - Pratica n. NA0085434 in atti dal 03/03/2025	Proprieta' per 1000/1000

**Tabella 3**

CATASTO FABBRICATI IDENTIFICATIVO CATASTALE ORIGINARIO					
CATASTO FABBRICATI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 128 Subalterno 1 Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 129-130-131-132-133-134-135-136-137-138-139-141					
dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 28/02/1992					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Lire 240.000 Zona censuaria 10 Categoria D/4	Impianto meccanografico del 30/06/1987	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
	138				
139					
141					
dal 28/02/1992 al 01/01/1994					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Lire 240.000.000 Zona censuaria 10 Categoria D/4	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 28/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
	138				
139					
141					
dal 01/01/1994 al 19/02/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Rendita: Euro 123.949,66 Rendita: Lire 240.000.000 Zona censuaria 10A Categoria D/4	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 in atti dal 29/03/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART.2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75 (n. 100000.1/1994)	VIA CASE SPARSE
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
	138				
139					
141					
dal 19/02/2015					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
3	128	1	Unità immobiliare soppressa	Variazione in soppressione del 19/02/2015, pratica n. NA0062375, in atti dal 19/02/2015 - VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n.18668.1/2015)	La dichiarazione di Variazione modifica identificativo ha: - costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221 Subalterno 1 - soppresso i seguenti immobili: Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 128 Subalterno 1- Foglio 3 Particella 131- Foglio 3 Particella 132- Foglio 3 Particella 133- Foglio 3 Particella 135- Foglio 3 Particella 136- Foglio 3 Particella 137- Foglio 3 Particella 138- Foglio 3 Particella 139- Foglio 3 Particella 141- Foglio 3 Particella 130- Foglio 3 Particella 129- Foglio 3 Particella 134
	129				
	130				
	131				
	132				
	133				
	134				
	135				
	136				
	137				
	138				
139					
141					

**Tabella 4**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

INTESTATI - Immobile predecessore - Comune di NAPOLI (F839)(NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 128 Sub. 1		
dall'impianto al 19/02/2015		
DATI ANAGRAFICI	DATI DERIVANTI DA	DIRITTI E ONERI REALI
SOCIETA TERME AGNANO SEDE NAPOLI AGNANO TERME	Impianto meccanografico del 30/06/1987	Proprieta' per 1000/1000

**Tabella 5**

MAPPAL TERRENO CORRELATO ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1					
CATASTO TERRENI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 127 - Aree di enti urbani e promiscui					
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221					
dall'impianto meccanografico del 30/04/1962					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	127	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 28 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Tabella 6**

MAPPAL TERRENO CORRELATO ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1					
CATASTO TERRENI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 129 - Aree di enti urbani e promiscui					
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221					
dall'impianto meccanografico del 30/04/1962					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	129	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 270 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Tabella 7**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

MAPPAL TERRENO CORRELATO ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1					
CATASTO TERRENI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 130 - Aree di enti urbani e promiscui					
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221					
dall'impianto meccanografico del 30/04/1962					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	130	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 76 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tabella 8

MAPPAL TERRENO CORRELATO ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1					
CATASTO TERRENI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 131 - Aree di enti urbani e promiscui					
Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di NAPOLI (F839) (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221					
dall'impianto meccanografico del 30/04/1962					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	131	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 360 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tabella 9



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

**MAPPALE TERRENO CORRELATO  
ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1**

CATASTO TERRENI  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Foglio 182 Particella 133 - Aree di enti urbani e promiscui

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221

dall'impianto meccanografico del 30/04/1962

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	133	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 47 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Tabella 10**

**MAPPALE TERRENO CORRELATO  
ALL'IMMOBILE FABBRICATO FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1**

CATASTO TERRENI  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Foglio 182 Particella 134 - Aree di enti urbani e promiscui

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:  
Comune di NAPOLI (F839) (NA)  
Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221

dall'impianto meccanografico del 30/04/1962

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	134	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 50 m2	Impianto meccanografico del 30/04/1962	Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Tabella 11**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## CATASTO TERRENI

CATASTO TERRENI Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 221 - Aree di enti urbani e promiscui					
dal 10/08/1994 al 26/05/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	221	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 41.151 m2	VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/08/1994 in atti dal 10/08/1994 (n. 3247.1/1994)	Annotazioni: comprende il fg. 182 n. 137, 136  Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 137 -Particella 136
dal 26/05/2004					
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	DATI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA	NOTE
182	221	-	Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 41,064 m2	Variazione del 26/05/2004 Pratica n. NA0265293 in atti dal 26/05/2004 (n. 265293.1/2004)	Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 270 - Particella 267 - Particella * - Particella 277

Tabella 12

## CONFINI CATASTALI

TRIBUNALE DI NAPOLI VII SEZIONE FALLIMENTARE CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024 TERME DI AGNANO SPA						
COMUNE DI NAPOLI (NA)						
CATASTO FABBRICATI						
DATI CATASTALI	INDIRIZZO	INTESTATARI CATASTALI	CONFINI CATASTALI LOTTO URBANO			
			OVEST	NORD	SUD	EST
NCEU FOGLIO 3 P.LLA 221 SUB 1 NCT FOGLIO 182 P.LLA 221	VIA CASE SPARSE	TERME DI AGNANO S.P.A. IN LIQUIDAZIONE (CF 80003090638) sede in NAPOLI (NA) Diritto di: Proprieta' per 1000/1000	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO	IPPODROMO DI AGNANO	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO	VIA AGNANO AGLI ASTRONI VIA CIRCUMVALLAZIONE DELL'ANTICO LAGNO DI AGNANO

Tabella 13



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## **DIFFORMITÀ CATASTALI RISPETTO ALLO STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI**

In riferimento a tale punto, per quanto sopra esposto, si è provveduto a richiedere alla Proponente la documentazione catastale necessaria, con particolare riguardo, appunto alle planimetrie catastali afferenti gli immobili oggetto della presente relazione, ovvero la struttura destinata ad albergo/terme.

A seguito della detta richiesta, venivano trasmesse allo scrivente planimetrie catastali non ufficiali, ovvero sono state fornite copie delle schede catastali rappresentate sulla modulistica propria dell'Ufficio Catasto, ma non risultano da questo vidimate, e pertanto, non sufficienti ad attestare la conformità/difformità della distribuzione planimetrica dei beni, nello stato in cui oggi risultano.

Relativamente all'aspetto che occupa, dalla lettura delle due consulenze tecniche già espletate e di cui lo scrivente ne ha ricevuto copia, si rileva che, sia nella perizia di stima datata 31/01/2020 a firma dell'arch. \_\_\_\_\_, che in quella datata 01/12/2024 a firma dell'arch. \_\_\_\_\_, viene evidenziata la presenza di lievi difformità planimetriche, ed in particolare, in riferimento alla struttura oggetto della presente relazione destinata ad "Albergo", viene richiamata, quale difformità, la realizzazione, all'interno di un'area scoperta, di un corridoio che conduce agli spogliatoi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.


## PROVENIENZA

Dallo studio della documentazione fornita dal Commissario Giudiziale nonché dalla Società Proponente, si rileva che, con **atto di costituzione di società numero 2439 del 27/10/1917**, per Notaio Avv. Adolfo Dragone, iscritto al distretto notarile di Napoli, si costituiva la Società Napoletana per le Terme di Agnano, avente ad oggetto lo sviluppo, l'industria ed il commercio delle acque termo minerali ed acque da tavola, dei fanghi e delle stufe di San Germano, nonché tutte le altre industrie accessorie ed inerenti, comprese quelle di natura immobiliare, e lo sfruttamento sotto ogni forma di tutte le energie naturali.

Con il presente atto, venivano, inoltre, trasferiti anche i beni immobili, mobili e crediti, tra cui anche i beni oggetto della presente consulenza, così come originariamente costituiti.

Successivamente, con **atto del 03/10/1931 n. 5585** - Notaio Avv. Adolfo Dragone, iscritto al distretto notarile di Napoli, il sig.

fu quale Direttore Amministrativo della Società Napoletana per le Terme di Agnano, procedeva al deposito di due decreti del Ministro di Stato per le Corporazioni:

 il primo, in data 22 novembre 1930, relativo alla concessione perpetua delle sorgenti minerali esistenti nel bacino idrominerale di Agnano;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

il secondo, in data 31 dicembre 1930, relativo alla concessione perpetua della sorgente di acqua termale denominata "Pisciarelli" sita nella località omonima del Comune di Pozzuoli.

## URBANISTICA

In riferimento a tale aspetto, lo scrivente ha provveduto a richiedere sia alla Proponente che all'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli (NA), in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione, il rilascio in copia dei fascicoli urbanistici di cui ai titoli abilitativi edilizi rilasciati per l'edificazione dei beni oggetto di stima, nonché Attestazione Urbanistica afferente l'area ove sorge il fabbricato.

Dalle verifiche effettuate nonché dalla documentazione trasmessa dalla parte in uno a quella rilasciata in copia dall'Ente Comunale, è emerso quanto di seguito viene opportunamente riepilogato nello schema sinottico che si propone, nonché argomentato relativamente ai beni oggetto della presente consulenza, invitando, comunque, il lettore ad una completa disamina di tutta la documentazione che verrà allegata alla presente relazione, tanto da prendere contezza di tutto quanto si andrà ad argomentare, relativamente alla conformità urbanistica delle opere.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**TRIBUNALE DI NAPOLI - VII SEZIONE FALLIMENTARE  
CONCORDATO PREVENTIVO 309-1/2024  
TERME DI AGNANO SPA**

**COMUNE DI NAPOLI (NA) - CAMPI FLEGREI - AGNANO - VIA AGNANO AGLI ASTRONI N. 24**

**COMPLESSO EDILIZIO "ALBERGO - TERME"**

DATA	ATTO/TITOLO	OGGETTO
16/01/1964	LICENZA EDILIZIA N. 15 DEL 16/01/1964 PRAT. N. 686/63	<b>OGGETTO DELLA LICENZA:</b> CONCESSA LICENZA EDILIZIA ALLA SOCIETA' NAPOLETANA PER LE TERME DI AGNANO PER LA RICOSTRUZIONE DELLO STABILIMENTO TERMALE SITO NELLA ZONA DI AGNANO, PREVIA LA DEMOLIZIONE DI PARTE DEL COMPLESSO IVI PRESENTE, IN CONFORMITA' DEI GRAFICI ESIBITI ED ALLEGATI A FIRMA
05/06/1968	RICHIESTA DI LICENZA DI AGIBILITA' - PROT. 19620	LA SOCIETA' NAPOLETANA PER LE TERME DI AGNANO CHIEDE LICENZA DI AGIBILITA' PER LO STABILIMENTO TERMALE DI PIANI QUATTRO, COMPRESO IL RIALZATO.
16/05/1968	RICHIESTA DI RILASCIO LICENZA DI ABITABILITA' PER IL COMPLESSO TERMALE ALBERGHIERO	LA SOCIETA' NAPOLETANA PER LE TERME DI AGNANO, AVENDO ULTIMATO I LAVORI DI COSTRUZIONE DEL NUOVO COMPLESSO TERMALE DI CUI ALLA LICENZA EDILIZIA N. 15 DEL 16/01/1964, CHIEDE IL RILASCIO DELLA LICENZA DI AGIBILITA'
13/11/1968	AUTORIZZAZIONE CONDUZIONE ESERCIZIO DI BAR - RISTORANTE	IL COMUNE DI NAPOLI CONCEDE AUTORIZZAZIONE (N. 003352) A CONDURRE ESERCIZIO DI BAR - RISTORANTE INTERNO ALLE TERME DI AGNANO
	AUTORIZZAZIONE CONDUZIONE ESERCIZIO DI ALBERGO	IL COMUNE DI NAPOLI CONCEDE AUTORIZZAZIONE (N. 003349) A CONDURRE ESERCIZIO DI ALBERGO
15/07/1987	CONVENZIONE PER L'EROGAZIONE DELLE PRESTAZIONI IDROTHERMALI PREVISTE DALL'ART. 36, 1° COMMA, DELLA LEGGE DEL 23/12/1978 N. 833 AI SENSI DELL'ART. 44, 3° COMMA, DELLA LEGGE 23/12/1978 N. 833, REGISTRATA IL 15/07/1987 PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO ATTI PRIVATI DI NAPOLI  PARTI: AZIENDA TERMALE "TERME DI AGNANO SPA" E UNITA' SANITARIA LOCALE - USL 38 - DI NAPOLI	<b>OGGETTO DELLA CONVENZIONE:</b> EROGAZIONE DI CICLI DI CURA IDROTHERMALI.
16/04/1997	IL COMUNE DI NAPOLI, AI FINI DELL'ISTRUTTORIA DI CUI ALLA PRATICA AG. 5/97, CHIEDE ALLA SOCIETA' TERME DI AGNANO SPA DI PRODURRE ULTERIORE DOCUMENTAZIONE A CORREDO	<b>OGGETTO:</b> RICHIESTA RILASCIO LICENZA DI AGIBILITA' PER IL COMPLESSO TERMALE ALBERGHIERO - PRAT. AG. 5/97
29/04/1997	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO AI SENSI DELLA LEGGE N. 15 DEL 14/01/1968 A FIRMA DEL RAG. FELICE CIMINI QUALE AMMINISTRATORE UNICO DELLE TERME DI AGNANO	<b>OGGETTO:</b> DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STABILIMENTO TERMALE - ALBERGHIERO
	CERTIFICAZIONE TECNICA A FIRMA DEL GEOM. CASIMIRO FERRERI	<b>OGGETTO:</b> CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO DI CUI ALLA LICENZA N. 15/64, L'AVVENUTA PROSCIUGATURA DEI MURI, LA SALUBRITA' DEGLI AMBIENTI E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'
30/07/1991	LICENZA PER LA FOGNATURA PRIVATA N. 3121 PRAT. N. 385/89, CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE	<b>OGGETTO DELLA LICENZA:</b> OPERE DI RIORDINO E SISTEMAZIONE DELLA RETE PRIVATA A SERVIZIO DEL COMPLESSO TERME DI AGNANO SITO ALLA VIA ASTRONI O TERME AGNANO
13/02/1996	DECRETO SINDACALE N. 245 DEL 13/02/1996	AUTORIZZAZIONE SANITARIA PER L'ESERCIZIO TERMALE PER BAGNI, FANGHI, STUFE, AEROSOL, NEBULIZZAZIONI, INSUFFLAZIONI ENDOTIMPANICHE, IRRIGAZIONI VAGINALI E MASSAGGI, NONCHE' ESERCIZIO DEI REPARTI DI DIAGNOSI CON VENTILAZIONE DELLE BRONCOPATIE, REPARTI DI DIAGNOSI E CURA DELLE VASCULOPATIE E REPARTO DI MEDICINA DELLO SPORT E TERMALISMO
27/12/2007	LICENZA N. 172/C/2007 - PRATICA N. 52/ALB CON VALIDITA' FINO AL 31/12/2008	<b>OGGETTO DELLA LICENZA:</b> <b>LICENZA PER LA CONDUZIONE DELL'ESERCIZIO DI ALBERGO DENOMINATO "HOTEL DELLE TERME", AVENTE LA CLASSIFICAZIONE A 3 (TRE) STELLE, CON RICETTIVITA' DI 62 CAMERE PER COMPLESSIVI N. 124 POSTI LETTO NONCHE' I SEGUENTI ACCESSORI: SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI ALLE SOLE PERSONE ALLOGGIAE; SOMMINISTRAZIONE DI BEVANDE ALCOLICHE DI QUALSIASI GRADAZIONE ALLE SOLE PERSONE ALLOGGIAE.</b>  <b>NB: SI RAPPRESENTA CHE RISULTA ESSERE STATA APPOSTA UNA POSTILLA SUL DOCUMENTO CON LA SEGUENTE DICITURA: "DICO: AVENTE LA CLASSIFICAZIONE A 4 (QUATTRO) STELLE"</b>
15/02/2017	CONFERMA AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DEGLI STABILIMENTI TERMALI PG/2017/126446 DEL 15/02/2017	CONFERMA AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO DEGLI STABILIMENTI TERMALI PER LA SOCIETA' "NUOVE TERME DI AGNANO SRL" IN LUOGO DI "TERME DI AGNANO SPA" GIA' TITOLARE DI AUTORIZZAZIONE RILASCIATA CON DECRETO SINDACALE N. 245 DEL 13/02/1996
05/12/2022	CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE STIPULATO, IN DATA 05/12/2022, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI IL 13/01/2023, DI DURATA PARI A 6 ANNI A DECORRERE DAL 05/12/2022, E RINNOVO DI ULTERIORI 6 ANNI IN ASSENZA DI DISDETTA DATA DALLE PARTI  PARTI: SOCIETA' "TERME DI AGNANO SPA IN LIQUIDAZIONE" E LA SOCIETA' [REDACTED]	<b>OGGETTO DI LOCAZIONE:</b> 1) AREE VERDI ESTERNE, CON ESCLUSIONE DELLE PISCINE ESTERNE ED INTERNE E DELLA FONTE TERMALE; 2) RISTORANTE: AREA RISTORANTE ALL'APERTO, LOCALI ACCESSORI E SERVIZI PER IL PUBBLICO E PER IL PERSONALE, LOCALI ACCESSORI E DI SERVIZIO PER LA PERSONA; 3) BAR - CUCINA: SALA BAR, COMPLETA DI W.C. PER IL PERSONALE, DEPOSITO, LOCALI DI SERVIZIO; 4) EDIFICIO DENOMINATO "STUFE DI SAN GERMANO" ED AREA VERDE IMMEDIATAMENTE CIRCOSTANTE E/O PERTINENZIALE, FATTA ECCEZIONE PER LE STUFE TERMALI; 5) SALA MARTE, SALA VENERE E SALA MINERVA POSTE ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA DELL'HOTEL, CON POSSIBILITA' DI SOSTITUIRE CON EQUIVALENTI SALE, SEMPRE PRESENTI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DELLE TERME DI AGNANO, QUELLE OGGETTO DEL PRESENTE CONTRATTO, QUALORA DOVESSE ESSERE LOCATO, VENDUTO E/O CONCESSO IN GESTIONE A TERZI L'ALBERGO

Come risulta possibile rilevare dallo schema sinottico riepilogativo appena proposto, il titolo edilizio abilitativo di cui alla edificazione del complesso immobiliare che occupa risulta essere la **Licenza Edilizia n. 15 del 16/01/1964**, avente ad oggetto la ricostruzione dello stabilimento termale, previa demolizione di parte del complesso all'epoca esistente, il tutto in conformità ai grafici allegati a firma dell'arch.

forniti in copia allo scrivente dall'Ufficio preposto del Comune di Napoli.

Non è stata rinvenuta, tra la documentazione fornita, quella afferente:

- ▣ comunicazione di inizio ed ultimazione dei lavori;
- ▣ relazione tecnica di progetto;
- ▣ presentazione calcoli per l'impiego del cemento armato in relazione al R.D. 16/11/1939 n. 2229 (CFR: Art. 3 della Licenza Edilizia n. 15/64) alla Prefettura di Napoli;
- ▣ nulla osta, autorizzazioni, pareri o atti di assenso comunque denominati, rilasciati dai competenti uffici pubblici, o la loro istanza completa (es: Soprintendenze, vincoli, progetti antisismici, paesaggistica, enti parco, eccetera).

Oltre ciò, tra la documentazione fornita allo scrivente sia dalla parte proponente che dal Commissario Giudiziale, risulta presente quella relativa agli impianti presenti nel compendio immobiliare che



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



occupa, già menzionata in precedenza e che di seguito per comodità si richiama:

- 📄 Verbale n. 598 del 11/01/2016 di verifica ai sensi del DPR 22/10/2001 n. 462, dell'impianto di messa a terra dei locali: Hotel Terme, Reparto fanghi, Inalazioni, Piscine esterne;
- 📄 Attestato di Certificazione Energetica, riportante data di emissione del 23/05/2013, ma privo di firma del tecnico redattore nonché dell'attestazione di avvenuta trasmissione;
- 📄 Attestato di rinnovo periodico di conformità antincendio n. 23020 del 16/09/2014.

Ulteriore documentazione fornita, benché non afferente in maniera diretta al complesso strutturale "Albergo/Terme", risulta quella riportata nella tabella di seguito, il tutto opportunamente allegato alla presente relazione per la dovuta visione ed analisi:

DOCUMENTAZIONE FORNITA MA NON AFFERENTE IL COMPLESSO ALBERGHIERO	
21/10/2013	CONCLUSIONE PROCEDIMENTO DEL 21/10/2013 PROT. 2013,0722108: <b>CONCESSIONE DENOMINATA "TERME DI AGNANO" PER LO SFRUTTAMENTO PERPETUO DI UN GIACIMENTO DI ACQUE TERMALI.</b> IN PARTICOLARE, <u>LA DETTA CONCESSIONE, ORIGINARIAMENTE RILASCIATA IN REGIME PERPETUO, CONTINUA COME CONCESSIONE TEMPORANEO PER UNA DURATA TRENTENNALE A PARTIRE DAL 12/08/2008.</u>
21/11/2022	DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 9298 DEL 22/11/2022 RELATIVA ALL' <b>AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN PUBBLICA FOGNATURA</b> AFFERENTE LE ATTIVITA' TERMALI IVI COMPRESSE LA PISCINA TERMALE SCOPERTA E LE VASCHE INTERNE, DEL BAR E DEI SERVIZI IGIENICI
05/12/2022	<b>CONTRATTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DELLE PISCINE TERMALI E DELLE STUFE DI SAN GERMANO STIPULATO, IN DATA 05/12/2022, TRA LA SOCIETA' "TERME DI AGNANO SPA IN LIQUIDAZIONE" E LA SOCIETA' [REDACTED]</b> REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI NAPOLI IL 13/01/2023, DI DURATA PARI A 6 ANNI A DECORRERE DAL 05/12/2022, E RINNOVO DI ULTERIORI 6 ANNI IN ASSENZA DI DISDETTA DATA DALLE PARTI.
24/10/2023	<b>CERTIFICATO DI IDONEITA' IGIENICO - SANITARIA PROTOCOLLO GENERALE ASL NAPOLI 1 CENTRO 0266118/U DEL 24/10/2023</b> AFFERENTE LA STRUTTURA COSTITUITA DA PISCINE TERMALI E LUDICA NON TERMALE, CON RELATIVI SERVIZI, ALL'INTERNO DELLO STABILIMENTO TERMALE DELLE TERME DI AGNANO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Tutto ciò argomentato, si richiama quanto già esposto nella premessa del presente elaborato e strettamente connesso alle pratiche amministrative necessarie al fine di ottenere titolo in sanatoria relativamente alle difformità indicate e prospettate nella detta pratica dall'arch. \_\_\_\_\_ che sicuramente saranno maggiormente puntualizzate e precisate con idoneo grafico di dettaglio, che lo stesso progettista ha comunicato di dover produrre così come concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli.

Sempre al fine di fornire, in questa fase, quanti più elementi utili per una individuazione degli aspetti connessi ai beni oggetto di stima, ed incidenti sulle valutazioni afferenti l'area in cui ricadono i beni, lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Napoli Attestazione Urbanistica afferente l'area ove sorge il fabbricato oggetto della presente relazione.

A seguito della detta istanza, il dirigente dell'Area Urbanistica - servizio pianificazione urbanistica generale e beni comuni - in data 23/01/2025, trasmetteva la certificazione PG/2025/67467 che verrà pedissequamente riportata ed allegata alla presente:

*...OMISSIS..."In riscontro alla vostra richiesta di cui all'oggetto, ricevuta a mezzo PEC dall'ufficio Protocollo Generale in data 15/12/2025, trasmessa presso i nostri uffici a mezzo email in data 22/01/2025 e acquisita con PG/63399 stessa data, relativa per quanto di propria competenza alla richiesta*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

di certificazione urbanistica storica per gli immobili da voi individuati al NCT foglio 182 particelle 127-129-130-131-133-134 e alla struttura adibita ad albergo, occupante parte della particella 221 come meglio da noi individuata nell'allegata planimetria, si comunica che, Visto l'art.30 comma 2 e 3 del Dpr n.380 del 06.06.2001 e s.m.i.; visto il piano regolatore generale, approvato con DM n.1829 del 31.03.1972; vista la Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998); vista la Variante al Piano regolatore generale per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale approvata con DPGRC n.323 dell'11.06.2004 (BURC n.29 del 14.06.2004); tenuto conto che gli strumenti urbanistici recepiscono integralmente i contenuti, gli elaborati e le norme del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino nord-occidentale della Campania (PAI), di cui alla delibera di Giunta Regione Campania n.4797 del 25.10.2002; visto il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015 (BURC n.62 del 26.10.2015); visto il Piano per la difesa delle coste approvato con deliberazione di Giunta Regione Campania n.507 del 04.10.2011 (BURC n.64



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



del 10.10.2011); visto il Piano stralcio di tutela del suolo e risorse idriche approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012 (BURC n.63 del 01.10.2012); visto il Codice dei beni culturali e del paesaggio parte III, Dlgs n.42 del 22.01.2004 e s.m.i.; vista la Direttiva della presidenza del Consiglio dipartimento di protezione civile del 14.02.2014; visto il DPCM del 24.06.2016 (G.U. n.193 del 19.08.2016); visto il Piano di Rischio Aeroportuale approvato con Delibera C.C. n.5 del 19.02.2018 (BURC n.22 del 12.03.2018), gli immobili oggetto della richiesta:

Dalla data del 01.04.1972 fino all'approvazione della Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998), la destinazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della richiesta era la seguente:

**La particella 133 del foglio 182:**

- era assoggettata dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972, per la maggiore estensione al regime della **zona H-Verde Attrezzato - sottozona H2 - Attrezzature sportive per competizioni di massa, in parte in strade e piazze pubbliche, disciplinate rispettivamente dagli artt. 14 e 1 delle norme di attuazione;**

**Le particelle 127-129-130-131 del foglio 182:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- erano assoggettate dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972, al regime della **zona I-Verde Pubblico - sottozona I1A - Perimetrazione Parco pubblico con vincolo archeologico**, disciplinata dall'art. 15 delle norme di attuazione;

**Le particelle 134 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo:**

- erano assoggettate dal vigente piano regolatore generale, approvato con decreto ministeriale n.1829 del 31.03.1972, al regime della **zona L-Aree a Parco Privato - sottozona L2 -Parco Privato per attrezzature Alberghiere, turistiche e di Tempo libero**, disciplinata dall'art. 16 delle norme di attuazione;

**Tutti gli immobili:**

- risultavano sottoposti alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto ricadenti nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 11 gennaio 1955, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

- non rientrava nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

**Dalla data di vigenza della Variante al Piano regolatore generale per la zona occidentale approvata con DPGRC n.4741 del 15.04.1998 (BURC n.23 del 28.04.1998) la destinazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della richiesta è la seguente:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**Le particelle 127-129-130-131-134 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo:**

- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella **zona nD - insediamenti per la produzione di beni e servizi** disciplinata dall'art. 9 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;

**La particella 133 del foglio 182:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione nella **zona nF - attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona nFa - parchi, in piccola parte nella sede stradale**, disciplinata dagli artt. 16-17 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della citata variante;

**Tutti gli immobili:**

- rientrano nell'**ambito "9 - Agnano"** disciplinato dall'art.31;
- **rientrano**, come risulta dalla tavola W5, **nel perimetro delle aree di interesse archeologico;**
- sono classificati, come risulta dalla tavola W10 - carta della stabilità: **le particelle 127-129-130-131 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo (piccola parte) area stabile, le particelle 133-134 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo (maggiore estensione) area a bassa instabilità;**
- risultano sottoposti alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 in quanto **ricadenti nel perimetro delle**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

**zone vincolate** dal Dm 11 gennaio 1955, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;

- **ricadono nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (Dm 06/11/1995) in zona PI - protezione integrale;**

- **rientrano nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;**

**La particella 127(maggiore estensione) del foglio 182:**

- **rientra nel Piano Stralcio per la Tutela del Suolo e delle Risorse Idriche;** approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.488 del 21.09.2012, ed è indicata '**classe Molto bassa**';

**Le particelle 127-129-130(maggiore estensione) -131-133-134 del foglio 182:**

- **ricadono nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale** approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio idraulico fenomeni da allagamento per esondazione - **R2 rischio moderato;**

- **ricadono nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale,** decreto Segretario Generale n.540 del 13 ottobre 2020;

**Tutti gli immobili:**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



- ricadono nella zona di intervento delimitata in data 27/12/2023 ai sensi dell'art.2 c.2 del DL n.140 del 12/10/2023, convertito con modifiche dalla Legge 7 dicembre 2023 n.183, e pertanto rientrano nelle previsioni di cui all'art. 6 del D.L. 2 luglio 2024, n.91 Misure urgenti di prevenzione del rischio sismico connesso al fenomeno bradisismico nell'area dei Campi Flegrei e per interventi di protezione civile e di coesione;

- non rientrano nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

È fatto salvo ogni altro vincolo previsto da disposizioni di legge.

Per quanto antecedente alla data del 01.04.1972, si rappresenta che il Comune di Napoli era sottoposto alla normativa del Regolamento Edilizio approvato con deliberazioni 15 settembre 1935 n. 2372 e 10 ottobre 1935 n. 2584 dal Commissario Straordinario del Comune di Napoli, deliberazione della Giunta provinciale n. 93080/1935 e omologazione del Ministero dei Lavori Pubblici n. 14616/1935."...OMISSIS...

Pertanto, come rilevabile dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Napoli, il complesso delle Terme di Agnano ricade nell'area disciplinata dalla Variante Occidentale al Piano



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Regolatore Generale della città di Napoli, approvata con decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 4741 del 15/04/1998.

L'area oggetto della variante è un segmento dei Campi Flegrei che, com'è noto, si estendono da Napoli a Pozzuoli, Monte di Procida, Quarto, Giugliano ed oltre.

L'obiettivo perseguito è la formazione di un unico, vasto territorio a bassa densità dove attività produttive legate alla ricerca si integrano con innumerevoli possibilità di ricreazione, di svago e cultura.

Per il conseguimento delle finalità del Piano, l'area sottoposta alle prescrizioni della Variante Occidentale, è stata suddivisa in zone e sottozone, per le quali sono state stabilite le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

L'area interessata dalla variante può dividersi in tre fasce:

- ▣ quella a **nord**, comprendente la conca di Agnano;
- ▣ quella **centrale**, attraversata dalle principali arterie e dalle linee su ferro, quasi per intero occupata dai quartieri residenziali e dalla Mostra d'oltremare;
- ▣ quella a **sud**, che comprende la piana di Coroglio, le pendici della collina di Posillipo e l'isola di Nisida;

Pertanto, l'area così definita è stata ripartita in ambiti, che rappresentano parti di territorio con caratteristiche attuali omogenee ed analoghe potenzialità alle trasformazioni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Sono stati, così, individuati 10 ambiti di seguito elencati:

- 1) Ambito di Coroglio;
- 2) Ambito di Cavalleggeri;
- 3) Ambito di Campegna;
- 4) Ambito di Diocleziano;
- 5) Ambito di Bagnoli;
- 6) Ambito di Mostra;
- 7) Ambito di Terracina;
- 8) Ambito Nato;
- 9) **AMBITO DI AGNANO;**
- 10) Ambito Pisciarelli.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

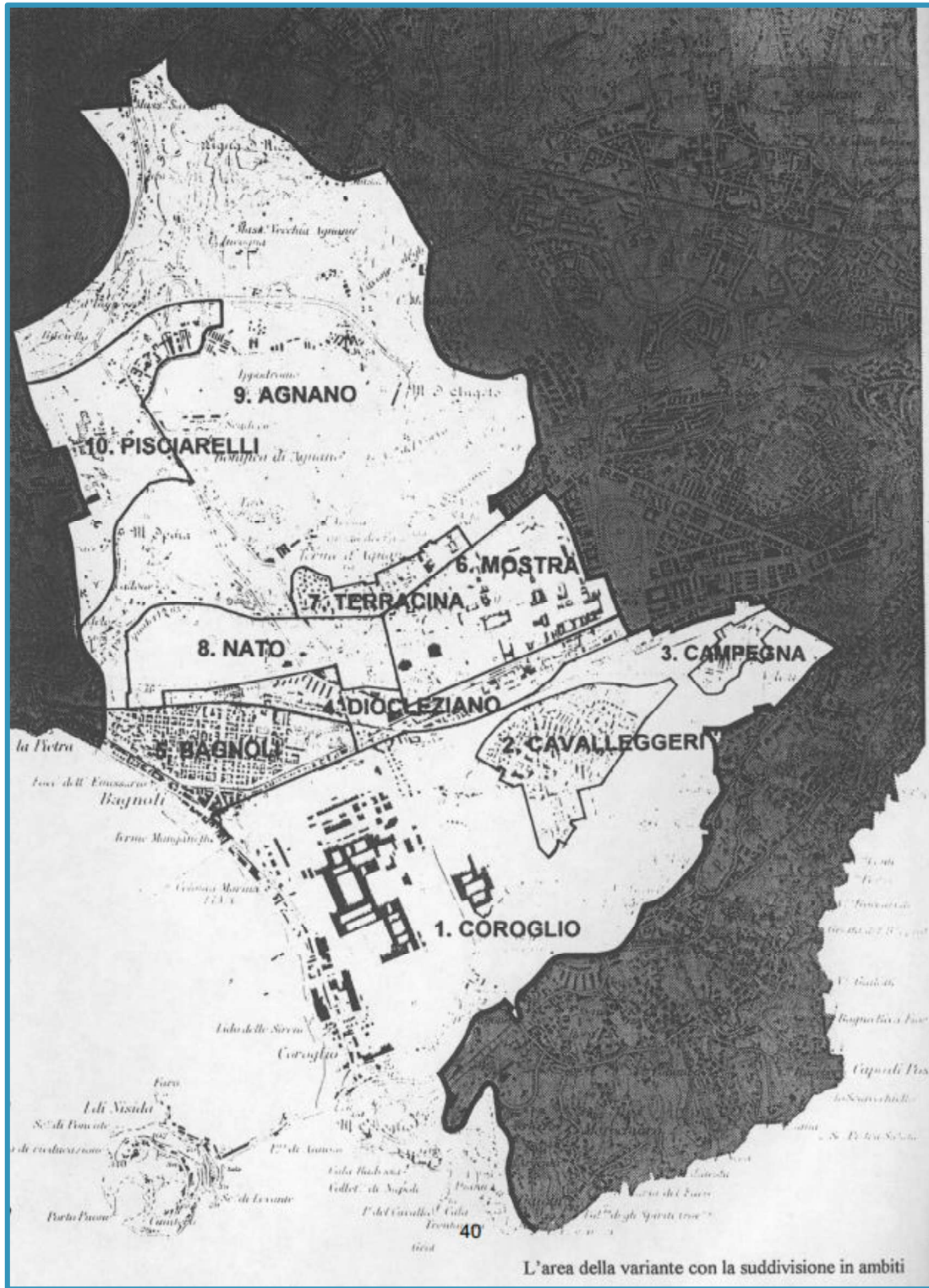


Figura 32 – Stralcio Relazione Variante per la zona occidentale al PRG approvato con DM 1829/1972



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



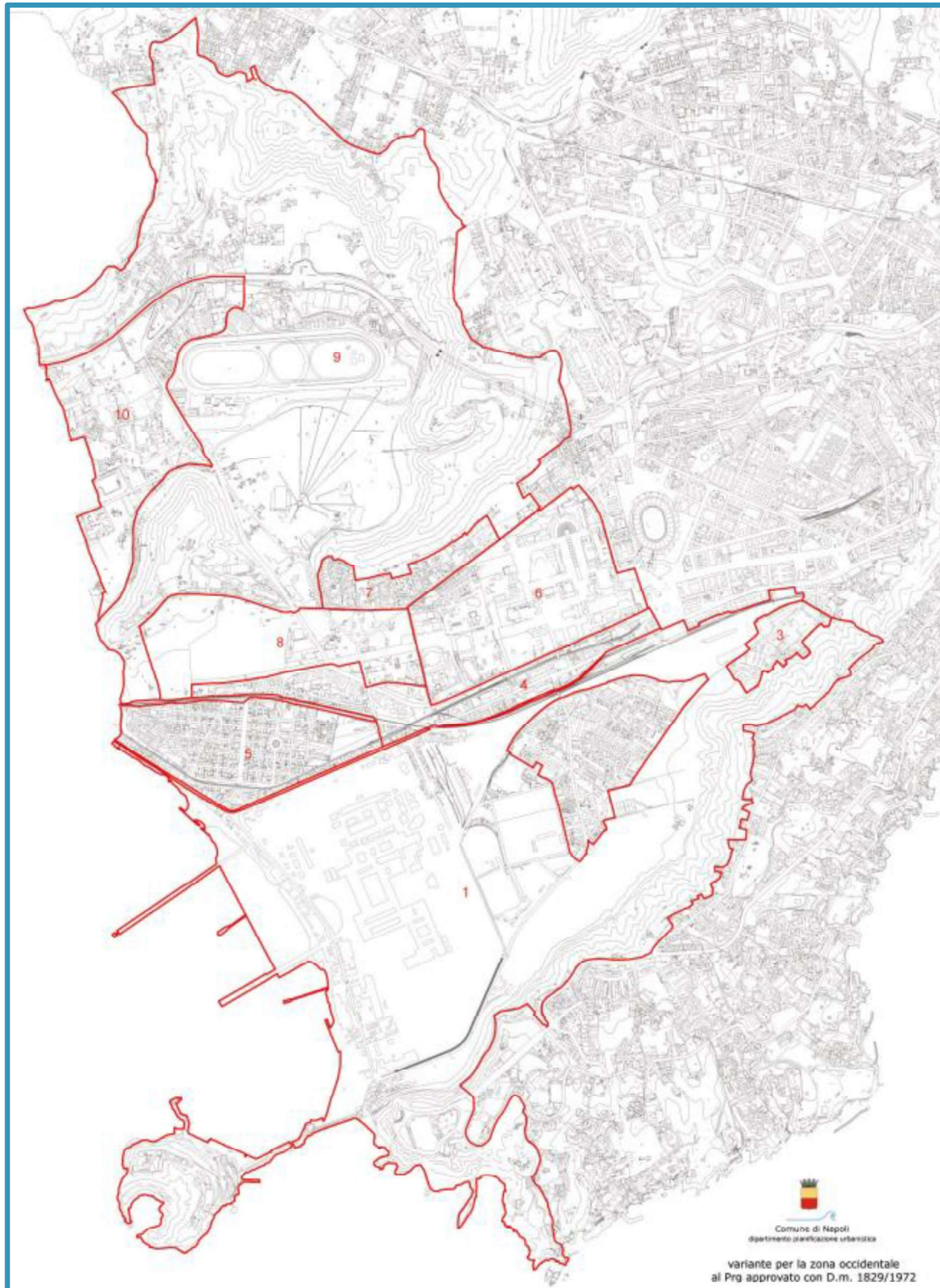


Figura 33 -- Stralcio TAV. W8 Variante per la zona occidentale al PRG approvato con DM 1829/1972



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Come rilevabile, la zona di Agnano rientra nell'ambito n. 9, e dallo stralcio della Tavola di zonizzazione Monte Spina, si ha modo di verificare che l'intera area di pertinenza del complesso delle Terme di Agnano, risulta associata a molteplici zone, data la sua notevole estensione e molteplicità di destinazioni d'uso riscontrabili.

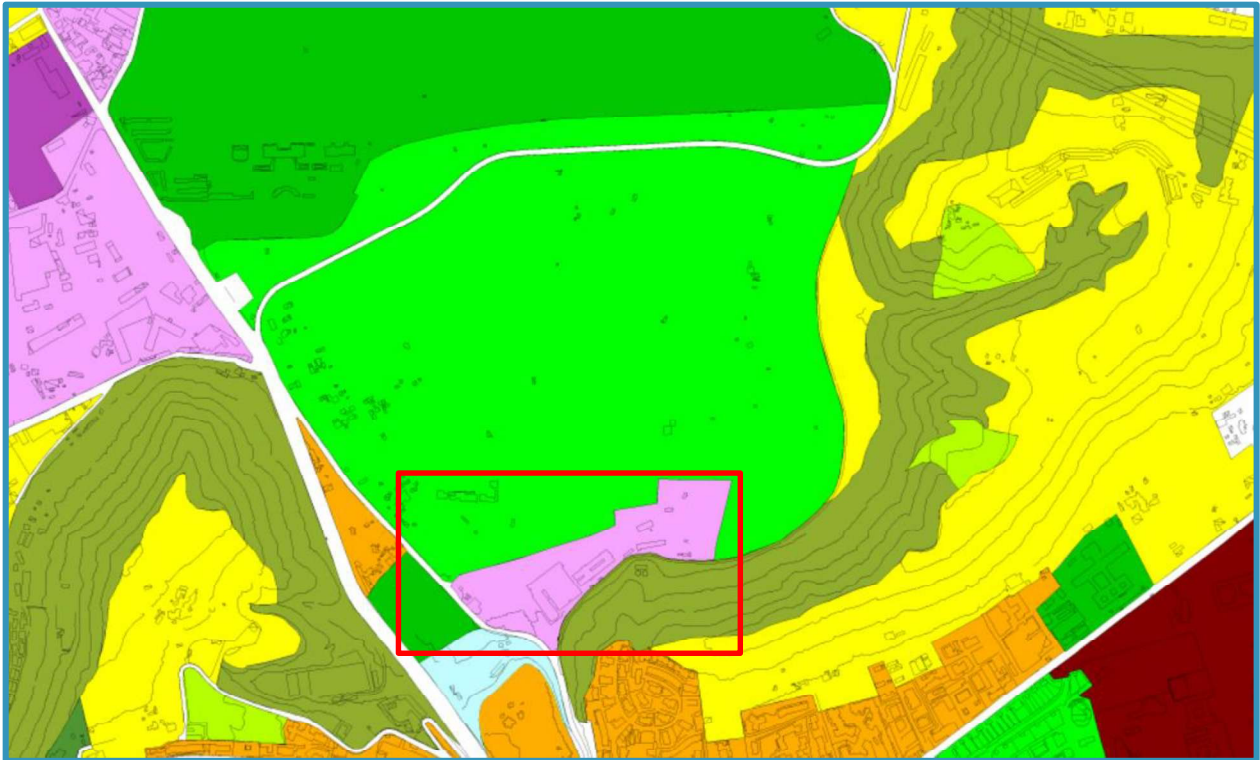


Figura 34 – Stralcio Tavola Zonizzazione
















Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Variante per la zona occidentale

- nA - Insediamenti di interesse storico
-  nAb - Agglomerati urbani di impianto otto-novecentesco
-  nAe - Aree archeologiche
  
-  nB - Agglomerati urbani di recente formazione
-  nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi
  
- nE - Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio
-  nEa - Aree agricole
-  nEb - Aree incolte produttive
-  nEc - Aree boscate
-  nEd - Aree a verde ornamentale
-  nEe - Rupi e costoni
  
- nF - Attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale
-  nFa - Parchi
-  nFb - Strutture pubbliche o di uso collettivo
-  nFc - Impianti tecnologici
  
-  nG - Insediamenti urbani integrati

Proprio in riferimento a tale aspetto, dall'analisi congiunta della certificazione rilasciata dal Comune di Napoli, relativamente alla zona di interesse nel caso che occupa, e pertanto della struttura destinata ad albergo e delle relative particelle catastali ad essa collegate ed oggetto di istanza, con lo stralcio della tavola di zonizzazione appena riportato, si ha modo di rilevare che la struttura che occupa ed anche oggetto della presente relazione nonché le aree immediatamente circostanti rientrano tutte nella **zona nD - insediamenti per la produzione di beni e servizi disciplinata dall'art. 9 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





*(BURC n.23 del 28.04.1998) la destinazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della richiesta è la seguente:*

**Le particelle 127-129-130-131-134 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo:**

*- rientrano, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona nD - insediamenti per la produzione di beni e servizi disciplinata dall'art. 9 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale;*

**La particella 133 del foglio 182:**

*- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, per la maggiore estensione nella zona nF - attrezzature e impianti a scala urbana e territoriale - sottozona nFa - parchi, in piccola parte nella sede stradale, disciplinata dagli artt. 16-17 e secondo zona/ambito delle norme di attuazione della citata variante;"*

...OMISSIS...

Dal confronto sopra richiamato, sembrerebbe che tutte le aree oggetto di istanza ricadano esclusivamente nella **zona nD - insediamenti per la produzione di beni e servizi.**

Relativamente alla detta zona, si richiama il contenuto dell'art. 9 delle norme di attuazione della variante per la zona occidentale di riferimento:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## Art. 9

(Zona nD - Insediamenti per la produzione di beni e servizi)

1. La zona nD identifica le parti del territorio per le quali sono previsti il mantenimento di strutture produttive, commerciali e di servizio, nonché degli agglomerati residenziali connessi o in esse compresi.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili sono finalizzate:

- all'adeguamento del rapporto tra gli spazi destinati alla produzione di beni e servizi e agli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, nella misura minima prescritta dal Dm 2 aprile 1968 n. 1444 e dalla Lr 20 marzo 1982 n.14;
- alla realizzazione di infrastrutture primarie;
- all'adeguamento degli impianti produttivi alle norme di sicurezza vigenti, nonché alle disposizioni in materia di smaltimento di rifiuti industriali;
- alla dismissione degli impianti a rischio ambientale;
- alla realizzazione di barriere antirumore;

- alla realizzazione di aree verdi e parcheggi di tipo privato;
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico dei manufatti esistenti, alla sostituzione parziale o totale degli edifici.

3. Salvo diverse disposizioni della disciplina degli ambiti, le trasformazioni fisiche concernenti la ristrutturazione edilizia e la sostituzione sono ammesse nel rispetto dell'altezza preesistente e dei seguenti parametri:

- indice di copertura: 60%
- indice di utilizzazione fondiaria: 0,75 mq/mq
- dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 10% della superficie fondiaria
- distanza dalle strade: 10 m
- distanza dai confini: 5 m ovvero, nei casi di interventi in lotti contigui, in aderenza.

4. Le utilizzazioni compatibili, oltre alle strutture produttive, commerciali e di servizio, comprendono anche gli impianti termali e le relative attrezzature ricettive e tecnologiche.

5. E' consentita la permanenza degli usi abitativi. Le abitazioni ricadenti in lotti con edifici destinati all'attività produttiva sono ammesse solo se legate da vincolo pertinenziale, per un massimo di due unità abitative per ciascuna unità produttiva.

6. Negli edifici e negli altri manufatti esistenti compresi negli insediamenti per la produzione di beni e servizi sono altresì compatibili, nel limite massimo del 20% della singola superficie edilizia esistente o risultante dalle trasformazioni fisiche ammissibili, le seguenti utilizzazioni:

- commercio al dettaglio
- pubblici esercizi
- esposizioni merceologiche
- uffici
- centri di calcolo
- centri di ricerca
- strutture associative
- strutture ricreative
- impianti coperti per la pratica sportiva
- centri sanitari.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.

Inoltre, dalla consultazione della Tavola 14 - Vincoli ed aree di interesse archeologico, si rileva in maniera evidente che, l'intera zona in cui ricadono anche gli immobili in oggetto, rientra nel perimetro delle aree di interesse archeologico.



**Figura 36 – Stralcio Tav. 14 Vincoli e aree di interesse archeologico**

Proseguendo nell'analisi cartografica in funzione delle informazioni fornite dal Comune di Napoli e di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, si rileva che, parte delle aree riferibili all'intero patrimonio immobiliare della società Proponente, e nello specifico anche quelle in cui ricade il fabbricato Albergo/Terme, hanno una diversa classificazione geomorfologica.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Più nello specifico, dall'analisi della relativa Tav. 12 di riferimento, si ha modo di verificare che, la zona di interesse posta prevalentemente a destra della struttura alberghiera risulta rientrare tra le aree ad instabilità media e alta, mentre la restante parte, lungo la fascia ovest rientra tra quelle ad instabilità bassa, benché dalla lettura del C.D.U. viene certificata una diversa classificazione, ovvero la seguente:

...OMISSIS..."

*- sono classificati, come risulta dalla tavola W10 - carta della stabilità: **le particelle 127-129-130-131 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo (piccola parte) area stabile, le particelle 133-134 del foglio 182 e l'area adibita ad Albergo (maggiore estensione) area a bassa instabilità;***"

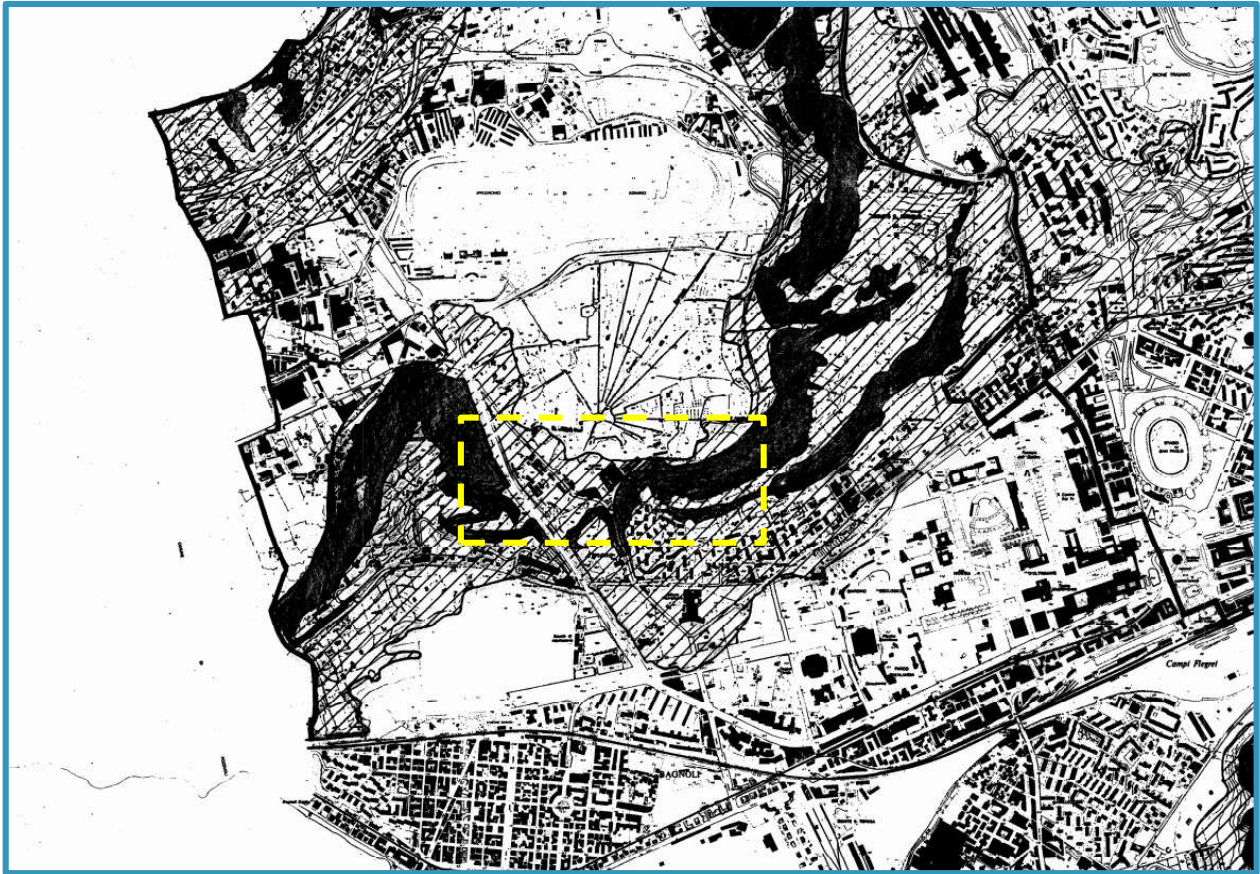
...OMISSIS...



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 37 – Stralcio Tav. 12 Vincoli Geomorfologici**

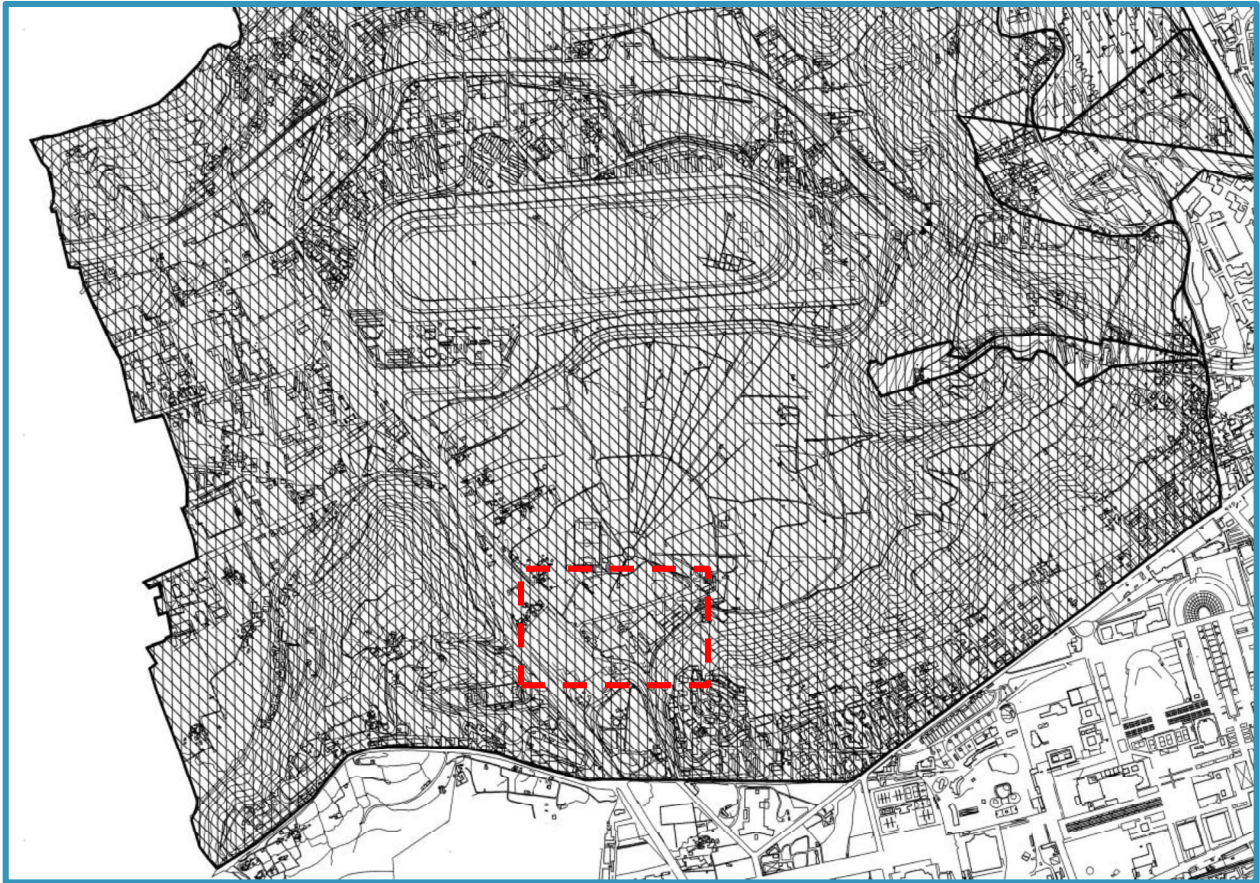
La zona in oggetto, inoltre, risulta rientrare nel perimetro delle zone vincolate dal DM 11 gennaio 1955, emesso ai sensi della legge n.1497/1939 - **Protezione delle bellezze naturali**, nonché assoggettate ai vincoli della Legge 431 del 08/08/1985, recante disposizioni urgenti per la **tutela delle zone di particolare interesse ambientale**.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 38 – Stralcio Tav. 13 Vincoli paesaggistici ex Legge 1497/1939 e 431/1985**

Proseguendo nella lettura della certificazione urbanistica così come rilasciata allo scrivente, si rileva che, le aree che occupano rientrano nel perimetro del Piano Territoriale Paesistico Agnano Camaldoli (DM 06/11/1995) in **zona PI - Protezione integrale**.

**TITOLO II - NORME E PRESCRIZIONI DI TUTELA DELLE SINGOLE ZONE**

**Articolo 10. - Zona P.I.**

*1. - Descrizione dei confini. La zona P.I. comprende gli elementi e le aree geologiche, naturalistiche, ambientali, paesistiche, archeologiche più rilevanti dell'ambito Agnano - Camaldoli:*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Monte Spina, Conca di Agnano, Costa San Domenico, Monte Sant'Angelo, Astroni, Collina dei Camaldoli.

Il perimetro della zona è individuato nelle tavole di zonizzazione.

2. -Norme di tutela. L'area in oggetto è sottoposta alle norme di tutela di Protezione Integrale (P.I.).

3. - Interventi ammissibili. Interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici che rispettino i processi dinamico-evolutivi e delle potenzialità della vegetazione della zona; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile esistente odì creazione di nuovi percorsi pedonali senza

alterazione dell'andamento naturale del terreno per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.

4. - Divieti e limitazioni. E" vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; è vietata la costruzione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

di strade rotabili e di qualsiasi tipo; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; è vietata la coltivazione delle cave esistenti nella zona.

È vietata l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e delle sistemazioni idrauliche agrarie esistenti nella conca di Bonifica di Agnano. Limitatamente ai suoli incolti e/o agricoli sono consentite lievi modifiche della configurazione del suolo e del suo andamento per il deflusso naturale delle acque meteoriche ed irrigue.

[...]

**Articolo 18 -Aree e siti archeologici e Paesaggio storico-Archeologico.**

Le aree e i siti archeologici e il paesaggio storico-archeologico ricadenti nell'ambito del presente piano, le aree e i siti archeologici così come definiti al punto 2 dell'art. 5 della presente normativa sono assoggettati alla tutela integrale (P.I.) in assenza di specifici provvedimenti assunti dalla Soprintendenza. In tali aree dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) Tutti gli interventi, di iniziativa pubblica e privata ricadenti in area di interesse archeologico, che comportino interventi al suolo, scavi, movimenti di terra, necessitano del parere preventivo vincolante della Soprintendenza Archeologica.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



b) I progetti unitari ed esecutivi ricadenti in area di interesse archeologico devono acquisire il parere preventivo vincolante della Soprintendenza Archeologica che potrà prevedere in sede istruttoria anche saggi archeologici da eseguire a spese del richiedente.

c) La strumentazione urbanistica locale, generale ed esecutiva, deve prevedere nella relativa normativa il controllo preventivo del territorio, così come espresso nel precedente punto a). Il parere preventivo si articolerà in prescrizioni vincolanti graduate in funzione della tipologia dell'intervento previsto e delle caratteristiche storico-archeologiche del sito.

**Articolo 19 -Opere pubbliche e di interesse pubblico.**

È consentito in tutte le zone del presente piano la realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti tecnologici ed infrastrutturali quali sistemi fognari e di depurazione, idrici, elettrici, telefonici e sistemi simili di pubblica utilità sia di rilevanza comunale che sovracomunale. Ai sensi delle circolari del P.C.M. n. 1.1.2/3763/6 del 20 aprile 1982 e n.3763/6 del 24 giugno 1982, la localizzazione dei manufatti e delle volumetrie strettamente indispensabili alla realizzazione e funzionalità dei predetti impianti tecnologici ed infrastrutturali dovrà preventivamente essere autorizzata dal Ministero BB.CC.AA. I progetti esecutivi di dette opere, che dovranno tenere conto dei criteri di tutela paesistica e dovranno recepire eventuali



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

indicazioni e prescrizione dettate dalla Soprintendenza BB.AA.AA. e dalla Soprintendenza Archeologica (se ricadenti in area di interesse archeologico), saranno autorizzati secondo le procedure sancite dalla legge n. 1497/39 e legge n.431/85.

**Articolo 20 -Norme transitorie.**

Le autorizzazioni già rilasciate per opere non ancora iniziate sono da ritenersi annullate se in contrasto con le norme del presente piano. Per le concessioni e autorizzazioni in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore del presente piano e non ancora assentite non si applica la procedura del silenzio-assenso.

È consentita la destinazione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico mediante interventi anche di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, a parità di volumi esistenti, degli edifici acquisiti al patrimonio comunale in applicazione della legge 28 febbraio 1985, n.47.

I progetti dovranno seguire le procedure della legge n. 1497/39 e n. 431/85. A protezione dei valori paesistico-ambientali del complesso conventuale dei Camaldoli, è vietata l'installazione di antenne, ripetitori, tralicci e similari al suo interno e per un raggio di duecento metri dal suo perimetro. Gli impianti già esistenti dovranno essere rimossi. Per l'individuazione delle nuove localizzazioni, anche per le similari strutture esistenti per tutto l'ambito, gli enti proprietari dovranno predisporre



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



apposito progetto che, al fine della riduzione e del ridimensionamento degli impianti stessi, tenga conto dei valori paesistico ambientali e panoramici dell'area.

Limitatamente alle aree di pertinenza del complesso termale ed alberghiero della Società Terme di Agnano, è consentito, con esclusione della realizzazione di nuovi volumi, l'adeguamento funzionale nonché la realizzazione di attrezzature a servizio dell'attività alberghiera e quelle necessarie per l'utilizzazione delle risorse idrotermali dell'area.

Nella zona bassa della conca di bonifica sono consentite attività agricole, ricreative e sportive, purché compatibili con il mantenimento del manto vegetale, senza modifiche della configurazione dei terreni e dei canali delle acque reflue.

La compatibilità paesistico-ambientali ditali opere sarà valutata dalla competente Soprintendenza previa redazione di progetto generale attuabile anche secondo stralci funzionali.

Qualora le suddette opere ricadano in aree di interesse archeologico, come definite dall'art. 5, punto 2, della presente normativa, dovranno essere sottoposte, altresì, al parere vincolante della soprintendenza Archeologica competente per territorio."...OMISSIS...

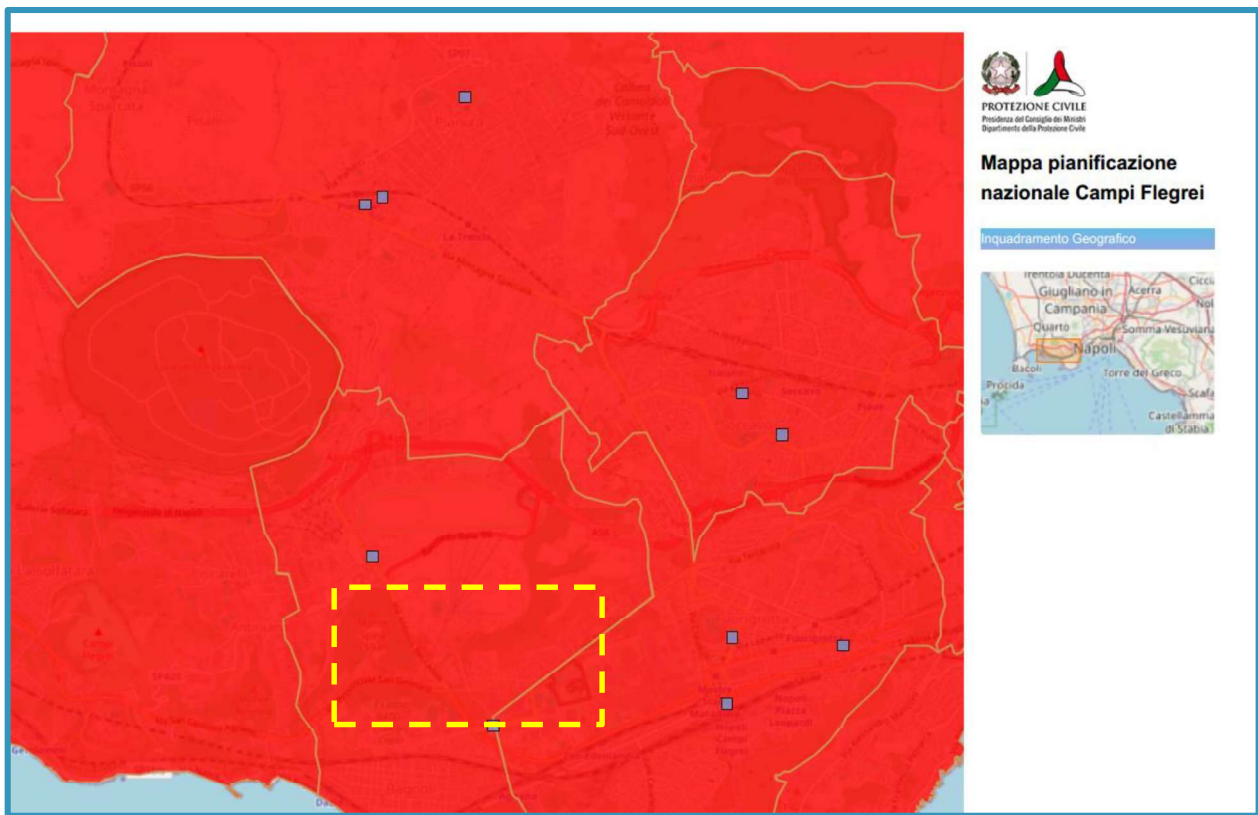
Rientrano, altresì, nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - **Zona Rossa** di cui al DPCM del



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



24.06.2016, come rilevabile dallo stralcio della mappa di pianificazione nazionale nella figura sottostante.



**Figura 39 – Stralcio mappa pianificazione nazionale dei Campi Flegrei**

Sempre tra le attività di cui all'incarico originario, in data 28/01/2025, si inoltrava istanza all'Agenzia del Demanio al fine di richiedere certificazione inerente gli immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) Sez. Urb. CHI Foglio 3 Particella 221 Subalterno 1 (Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di NAPOLI (F839) (NA) Foglio 182 Particella 127- Particella 129 - Particella 130 - Particella 131 - Particella 133 - Particella 134), tra l'altro relativamente alla struttura adibita ad ALBERGO, ovvero



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

se l'area in cui insistono gli immobili è demaniale o vi è censo, livello e/o uso civico.

Relativamente e limitatamente alla detta richiesta, l'Ente Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Campania, tanto ha certificato:



TRASMESSA ESCLUSIVAMENTE A MEZZO PEC  
NON SEGUE ORIGINALE

Ing. Flavio Toscano  
Viale Santa Reparata 54  
Teano (Ce)  
PEC: info@pec.flaviotoscano.it

Napoli, data protocollo  
E p.c.

**Oggetto: Richiesta certificazione afferente eventuale esistenza di aree demaniali - Immobili siti in Napoli, identificato in N.C.E.U. al foglio 3 p.la 221 sub 1 e C.T. Foglio 182, p.la 127-129-130-131-133-134.**

Con riferimento alla richiesta in oggetto si comunica che effettuati gli opportuni riscontri, agli atti della scrivente, non è presente documentazione che provi l'esistenza di diritti demaniali di tipo patrimoniale sul suolo in oggetto.

Attesa la non probatorietà delle certificazioni catastali, si invita la S.V. a completamento dell'accertamento, a rivolgere analoga richiesta ai Servizi di pubblicità Immobiliare- Ufficio provinciale di Napoli che, come si evince dal D.Lgs 30 luglio 1999 n.300 che istituisce le Agenzie Fiscali, è competente a svolgere i servizi relativi al catasto e quelli relativi alle conservatorie dei registri immobiliari.

Inoltre, in merito alla richiesta urbanistica, si invita la S.V. ad effettuare la richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune di Napoli.

Cordiali saluti.

U.O. Servizi Territoriali NA1  
Il Responsabile  
Gianluca Laferola



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Si trasmetteva, altresì, istanza sempre con medesima richiesta di certificazione anche all'UOD Demanio Regionale, che in data 29/01/2025, tanto attestava:

*Giunta Regionale della Campania  
Direzione Generale per le Risorse Strumentali  
STAFF 91 Funzioni di supporto tecnico - operativo*

**Alla UOD Demanio Regionale**  
[dg15.uod01@pec.regione.campania.it](mailto:dg15.uod01@pec.regione.campania.it)

**OGGETTO: Richiesta certificazione afferente eventuale esistenza di aree demaniali, ovvero presenza di usi civici, censo e/o livello, relativamente agli immobili siti in Napoli (NA), di proprietà della Società Terme di Agnano S.p.A. in Liquidazione, attualmente censiti in N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) Sez. Urb. CHI, Fg. 3, P.lla 221, Sub. 1 (P.lle corrispondenti al Catasto terreni Comune di Napoli, Fg. 182, P.lle 127, 129, 130, 131, 133 e 134), ed in particolare il fascicolo urbanistico afferente la struttura adibita ad Albergo.**

In riferimento alla richiesta dell'Ing. Flavio Toscano, di pari oggetto, assunta al Prot. Reg.le in data 28/01/2025 con il nr. 43055, trasmessa da codesta UOD alla scrivente Unità di Staff 91 - Funzioni di supporto tecnico-operativo, con la presente si comunica che, a seguito di una ricognizione effettuata, la proprietà degli Immobili censiti in N.C.E.U. del Comune di Napoli (NA) Sez. Urb. CHI, Fg. 3, P.lla 221, Sub. 1 (P.lle corrispondenti al Catasto terreni Comune di Napoli, Fg. 182, P.lle 127, 129, 130, 131, 133 e 134), non risulta mai acquisita al Patrimonio immobiliare della Regione Campania.

Pertanto, per quanto in premessa evidenziato, si comunica che lo scrivente Staff non ha alcuna competenza in materia.

Napoli, 29.01.2025

*Il Dirigente*  
arch. Pasquale Manduca



Documento firmato da:  
PASQUALE MANDUCA  
29.01.2025 13:45:04 UTC

mp/

Regione Campania  
Data: 29/01/2025 14:53:58, NP/2025/0000751



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Oltre ciò, medesima istanza veniva trasmessa all'Ufficio Patrimonio del Comune di Napoli, che in data 28/01/2025, protocollo PG/2025/82705, certificava:



COMUNE DI NAPOLI

**Area Amministrativa Patrimonio**  
Servizio Tutela e Regolarizzazione del Patrimonio  
U.O. Tutela del Patrimonio

PG/2025/82705

*Napoli, li 28/01/2025*

**ing. Flavio Toscano**  
info@pec.flaviotoscano.it  
e pc. Area Partecipate Comunali

**OGGETTO: Riscontro alla richiesta di certificazione afferente eventuale esistenza di aree demaniali, ovvero presenza di usi civici, censo e/o livello, relativamente agli immobili siti in Napoli (NA), di proprietà della Società Terme di Agnano S.p.A.**

In riferimento alla Vs richiesta, pervenuta con nota PG/2025/0069895 del 24/01/2025, che si allega, si comunica che codesto ufficio non riferisce in merito a beni che non siano di proprietà del Comune di Napoli.

La richiesta di certificazione, come da Lei specificato, riguarda immobili di proprietà della Società Terme di Agnano S.p.A.

Cordiali saluti.  
Si allega:  
- PG/2025/0069895.

**Il Dirigente**  
**Dott.ssa Tiziana Di Bonito\***  
Firmato digitalmente da: TIZIANA DI BONITO  
Data: 28/01/2025 14:42:38

In data 15/01/2025, lo scrivente procedeva altresì ad inoltrare opportuna richiesta all'Ufficio Usi Civici - Unità Operativa Dirigenziale Ambiente, Foreste e Clima - Sezione Usi Civici della Regione Campania, sempre limitatamente alle aree in cui ricadono i



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

beni di cui alla struttura Albergo/Terme, tesa alla verifica dell'esistenza o meno, di usi civici gravanti sui detti beni.

In riferimento a tale richiesta, l'Ufficio tanto certificava:

...OMISSIS...

**"VISTA** l'istanza, inviata a mezzo p.e.c. in data 15/01/2025, dell'ing. Toscano Flavio nato a Caserta il 05/07/1970, in qualità di esperto stimatore nella procedura di concordato preventivo n. 309-1/2024 R.G.E. del Tribunale di Napoli, VII° Sezione Fallimentare, al Prot. della Regione Campania PG/2025/0021124 del 16/01/2025;

**VISTI** gli atti d'Ufficio e, in particolare, l'Ordinanza del R. Commissario per la liquidazione degli usi civici nelle provincie della Campania e del Molise di archiviazione atti del 21 marzo 1928, relativa al Comune di Napoli, che si trova conservato presso l'archivio del Commissariato per la Liquidazione degli Usi Civici di Napoli ubicato in Castel Capuano sito in Piazza E. De Nicola;

**VISTA** la copia della marca da bollo da 16 euro con identificativo n. 01230350182232 del 15/01/2025 apposta ed annullata sulla relativa dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46, 47 e 75 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 nonché ai sensi dell'art. 3 del D.M. del 10/11/2011 a firma dello stesso ing. Flavio Toscano ed allegata all'istanza;

**VISTO** l'art. 2 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**S I C E R T I F I C A**

*che nel territorio di pertinenza del Comune di Napoli non vi sono terreni gravati da usi civici.*

*Si rilascia su richiesta di parte, in bollo, per gli usi consentiti dalla legge.*

*...OMISSIS...*

Infine, si procedeva a richiedere alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli di verificare, se l'intero fabbricato ricadente sulla p.lla 221 del foglio 3 del detto Comune - Sezione Urbana CHI, ed in particolare sempre relativamente a quello distinto quale Albergo/Terme, nonché il terreno individuato al C.T. al foglio 182, p.lla 221 (Foglio 3 correlato al NCEU), fossero o meno sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al D. Lgs n.42 del 22 gennaio 2004, Parte II (Beni Culturali), e se, nei confronti dei beni oggetto di stima e quindi sull'area su cui è stato edificato l'intero fabbricato Albergo/Terme, risultassero emanati provvedimenti specifici di tutela paesaggistica di cui alla Parte III (Beni Paesaggistici) del suddetto D. Lgs, e se, in caso di vendita, vi fosse diritto di prelazione vantato dall' Ente in indirizzo.

Pertanto, in data 15/01/2025, il detto Ente tanto attestava:

*...OMISSIS...*

*Vista la richiesta dell'Ing. Flavio Toscano, pervenuta in data 2.01.2025 ed acquisita in data 2.01.2025 al protocollo n. 9-A,*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

volta ad ottenere il rilascio della certificazione vincolistica, ai sensi del D. Lgs 22.1.2004 n° 42 in riferimento all'immobile in oggetto, **SI ATTESTA** che al momento non risultano emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004. Sono fatte salve inoltre le disposizioni di cui all'art. 58 (aree di interesse archeologico) delle Norme tecniche di attuazione della Variante al Piano regolatore del Comune di Napoli, approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 323 del 11.6.2004.

L'immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004, Parte Terza con D.M. del 11/01/1955 (Campi Flegrei - Conca di Agnano) pubblicato sulla G.U. n. 20 del 26/01/1955, emanato ai sensi della legge 1497/39 e tuttora valido ai sensi dell'art. 157, comma 1, lettera b) del D.L.gs 42/2004.

Lo stesso immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano, inoltre, nelle zone vincolate dal D.M. del 28.03.1985 emesso ai sensi legge n.1497 del 29.06.1939 in conformità dell'art.2 del D.M. del 21/09/1984 (Decreto Galasso) e richiamate all'art.1 quinquies della legge n.431 dell'8/08/1985. L'immobile ed il terreno individuato al catasto terreni al foglio 182, particella 221 rientrano nel



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

*perimetro del Piano territoriale paesistico - Agnano Camaldoli con D.M. del 06/11/1995 (pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n.9 del 12/01/1996) e ricade in zona P.I. Protezione Integrale.*

*Sarà comunque onere della S.V. espletare ogni ulteriore e necessario accertamento presso il competente ente locale al fine di appurare la presenza di aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, D.Lgs 42/2004."*

...OMISSIS...

Resta evidente che, in caso di vendita dei beni, l'atto definitivo di trasferimento potrebbe essere sottoposto alla ulteriore condizione di cui al Dlgs 42/04, ovvero lo Stato, le Regioni ed altri enti pubblici territoriali possono avere la facoltà di esercitare il diritto di prelazione su beni culturali alienati a titolo oneroso. Ciò significa che, in caso di vendita, tali enti possono acquistare il bene alle stesse condizioni offerte dal compratore privato.

Terminata la preliminare fase di due diligence, seppur parziale per quanto condiviso in occasione dell'udienza tenutasi in data 14/05/2025, si passa ora ad illustrare i criteri di stima che si andranno ad utilizzare, nonché alle valutazioni estimative che, in questa fase, inevitabilmente vanno considerate non analitiche.

## **Criteri di stima**

In riferimento al criterio di stima del valore di mercato relativo ai beni di cui alla presente relazione, occorre premettere che, il



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

mercato immobiliare è articolato in sotto-mercati, denominati segmenti, nell'ambito dei quali occorre ricercare dati ed informazioni in uso nella prassi commerciale da parte dei soggetti operatori e nell'attività estimativa da parte dei valutatori.

Il mercato immobiliare è un mercato eterogeneo: in altri termini ha una sua segmentazione che deve essere individuata per poter ricercare i beni sostituibili, ai fini estimativi. Tale operazione è resa difficile per l'opacità del mercato, in quanto questo non è trasparente soprattutto nella formazione delle quotazioni. Un segmento è l'insieme di unità immobiliari con caratteristiche omogenee, spesso queste vengono definite dalla tipologia edilizia e dalla loro posizione, e tali due caratteristiche sono legate tra di loro profondamente. Difatti, la posizione identifica una data epoca di costruzione e quindi una tipologia. L'individuazione dei segmenti passa attraverso il concetto di sostituibilità, e tale parametro cambia in ragione delle diverse componenti della domanda (abitativo, produttivi, commerciale...). La sostituibilità è un concetto di difficile interpretazione, infatti, tale concetto è legato all'utilità della persona e quest'ultima dipende dalle tendenze generazionali, a prescindere dalle caratteristiche dell'immobile stesso. La sostituibilità richiama il concetto di elasticità della domanda legata al prezzo ed al reddito.

La sostituibilità deve essere stimata in modo empirico tramite la cattura dei componenti di massima probabilità: in questo frangente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



è di fondamentale importanza l'individuazione del segmento di appartenenza del bene per poterlo stimare, in ragione dei prezzi di altri beni similari. Per l'individuazione del segmento, risulta necessario seguire le seguenti linee guida:

- 1) La posizione;
- 2) Tipologia;
- 3) Il titolo di godimento, cioè l'uso del bene (libero o occupato);
- 4) La destinazione economica.

Si potrebbero, comunque, considerare altri aspetti per poter segmentare ulteriormente il mercato. Nella stima, intervengono altri fattori, per esempio la natura della domanda e dell'offerta che dipende dal numero di contraenti ed offerenti (concorrenziale, monopolistica...); altra caratteristica è la mobilità che è espressa nella percentuale di immobili compravenduti sul totale di un certo segmento del mercato: tale aspetto esprime l'attività o meno del mercato. Per poter stimare risulta necessario avere la possibilità di consultare delle fonti estimative certe (dati), tanto da acquisire la fondamentale conoscenza del mercato: in tal senso, vi sono dei parametri che influenzano in modo netto il prezzo.

È noto dallo studio del mercato immobiliare che, il prezzo è influenzato da un certo numero di variabili, ed in ragione della loro importanza hanno la capacità di influenzare la strategia di stima.

Pertanto, la definizione e l'individuazione del segmento di mercato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto da rilevare sono fondamentali nel processo di valutazione.

Secondo l'International Valuation Standards: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La definizione coincide, sostanzialmente, con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia, relativamente ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

#### **IMPORTO STIMATO**

Si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato.

#### **ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE**

Richiede che il valore di mercato si riferisca ad una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile.

**IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE ED UN ACQUIRENTE  
CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO**

Entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra.

**DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE**

Per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON  
COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE**

Presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

In particolare, la definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

**Note sulla metodologia estimativa prevista dagli Standard**

Il percorso metodologico per stimare il valore di mercato di un immobile prende il nome di procedimento di stima e rappresenta il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del quesito di stima o ad un risultato.

Secondo la letteratura estimativa e gli Standard di Valutazione Internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati: nel metodo del confronto di mercato, nei procedimenti per



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



capitalizzazione del reddito e nel metodo del costo. In particolare:

- **Il metodo del confronto di mercato** è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.
- **Il procedimento per capitalizzazione** comprende i metodi di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il procedimento per capitalizzazione del reddito si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.
- **Il metodo del costo** mira a determinare il valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato al momento della stima. È detto anche metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato.

Tali procedimenti vengono utilizzati, così come già accennato, in maniera differenziata in relazione al quesito di stima ed alla disponibilità o meno di dati immobiliari e possono essere utilizzati singolarmente o insieme, in relazione alla possibilità di stimare il valore di mercato di tutto l'immobile o di una sua parte.

Più precisamente, nel caso di studio, trattandosi di una tipologia



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

immobiliare complessa, si è preliminarmente provveduto ad una ricerca dei dati immobiliari di confronto.

In relazione alla complessità ed alla particolarità di tale destinazione d'uso e nonostante un'intensa attività destinata ad indagini di mercato, non è stato possibile reperire elementi afferenti ad atti traslativi recenti riferiti a beni similari, utilizzabili per applicare una stima diretta del valore di mercato. Pertanto, alla luce di tale circostanza e considerato che i beni in oggetto possono essere considerati beni speciali rispetto al mercato immobiliare ordinario della zona, si è ritenuto opportuno procedere alla stima del complessivo valore di mercato, relativamente alla struttura Albergo/Terme, attraverso il metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato, mentre per gli ulteriori beni si è provveduto, così come ampiamente argomentato in premessa, e considerati i termini concessi per l'espletamento dell'incarico, ad elaborare non propriamente ad una stima analitica, bensì una valutazione di massima ovvero di congruità rispetto ai valori già prospettati nella Relazione redatta dalla \_\_\_\_\_ versata in atti.

Infatti, non è possibile attuare il procedimento di stima diretta per l'assenza di compravendite di beni simili ed in un contesto zonale similare, e non è possibile considerare il procedimento per capitalizzazione del reddito, stante l'incertezza derivante dalla definizione di un reddito certo e costante nel tempo, da



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



capitalizzare, a meno di quei beni di cui si è avuto modo di acquisire, in atti, contratti di locazione.

## MODELLO DELLA STIMA

### ASSUNZIONI DI IPOTESI - CONDIZIONI DI BASE LIMITANTI

Sempre in riferimento al modello di stima che si andrà ad esporre, nonché il modello di calcolo, si rappresenta che questa sarà effettuata partendo da ben precise assunzioni afferenti le condizioni macroeconomiche nell'intorno zonale in cui ricadono i beni e che ne determinano, evidentemente, il valore.

In concreto, il modello di stima che si andrà ad elaborare, andrà contestualizzato e sarà vincolato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- ▣ Invarianza delle attuali condizioni di costi e ricavi;
- ▣ Assenza di incertezze non note al momento della stima.

Tali assunzioni risultano vincolanti ed imprescindibili dal modello di stima proposto.

Nel caso in cui le condizioni poste alla base del modello estimativo non dovessero verificarsi, il valore dell'immobile potrebbe subire una variazione anche notevole.

## STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO ALBERGO/TERME

Sulla base delle informazioni mercatili a disposizione e di tutte le indicazioni dimensionali e tipologiche riportate nella precedente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

fase esplicativa relativa alla due diligence dell'immobile, si procederà alla stima del valore di mercato del complesso immobiliare che occupa attraverso il metodo del costo di ricostruzione (o riproduzione) deprezzato e, più precisamente, secondo le due ipotesi estimative riportate in premessa:

- ❖ **LA PRIMA**, ipotizzando uno scenario in cui tutte le criticità e tutte le attività prospettate dall'arch. per conto della Società Proponente, ovvero quelle contenute nella comunicazione del 13/05/2025, siano risolte, con il raggiungimento della conformità urbanistica, conformità strutturale, nonché corretta ed univoca individuazione e rappresentazione catastale dei beni, con formazione di più subalterni così da poter univocamente individuare quelle che sono le aree da destinare a convenzione ASL, quelle a struttura alberghiera, nonché termale, oltre ai beni comuni non censibili in uno all'area parcheggio asseritamente dichiarata individuata, mediante frazionamento da maggior consistenza delle aree antistanti la struttura Albergo/Terme, evidentemente con il rilascio del parere favorevole paesaggistico, nonché quello strutturale, anche con demolizione di opere non sanabili, ovvero da parte del Genio Civile di Napoli, così da poter ritenere la SCIA P.E. 1215/2025 del 30/04/2025, efficace ai fini della sanatoria completa del complesso di cui trattasi;
- ❖ **LA SECONDA**, afferente lo stato attuale, ovvero il piano



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



seminterrato, per l'area individuata difforme al titolo, non considerata ai fini estimativi, esistenza di difformità urbanistiche, catastali, e strutturali non sanabili, e quindi necessitanti della misura più restrittiva ovvero la remissione in pristino rispetto all'originario titolo edilizio rilasciato, struttura priva di area parcheggio di pertinenza.

In tal caso, si perviene al valore di mercato complessivo della struttura attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, diminuito dei deprezzamenti complessivi maturati al momento della stima.

In sintesi, il metodo del costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro fabbricato che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo attuale stato d'uso.

Il procedimento di stima si compone di tre parti, che rappresentano gli elementi della stima:

- ***il costo di ricostruzione a nuovo della struttura immobiliare;***
- ***il valore di mercato del terreno edificato;***
- ***i deprezzamenti della struttura edificata e del complesso immobiliare nel suo insieme.***

In riferimento a tale metodo di stima, è utile ricordare la relazione generale esistente tra prezzo di mercato (P), costo di costruzione



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

(Ct), utile (U) e deprezzamenti (D), relazione predittiva del valore di mercato di un immobile:

$$P = Ct + U - D$$

Risulta così possibile determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso lo specifico computo metrico estimativo relativo al manufatto (Ct), la stima del valore dell'area (Va), la stima dell'utile ordinario ottenibile dall'iniziativa immobiliare (U), oltre che dalla determinazione dagli oneri concessori, professionali e finanziari (O) e dei deprezzamenti (D) che fanno riferimento alle differenze esistenti tra la situazione manutentiva e funzionale a nuovo e quella effettiva in cui si trova la struttura al momento di stima.

In definitiva la stima si concretizza nella determinazione dei seguenti elementi:

$$P = Ct + Va + U + O - D$$

Fatta tale premessa metodologica, si procede di seguito alla determinazione del costo di costruzione a nuovo attraverso i costi unitari riportati nel Prezzario Tipologie Edilizie pubblicato dalla casa editrice DEI (anno 2024), relativamente ad opere aventi tipologia edilizia simile a quella oggetto di studio (Complesso Alberghiero), adeguatamente ricondotti alla specifica realtà territoriale in cui ricade l'immobile.



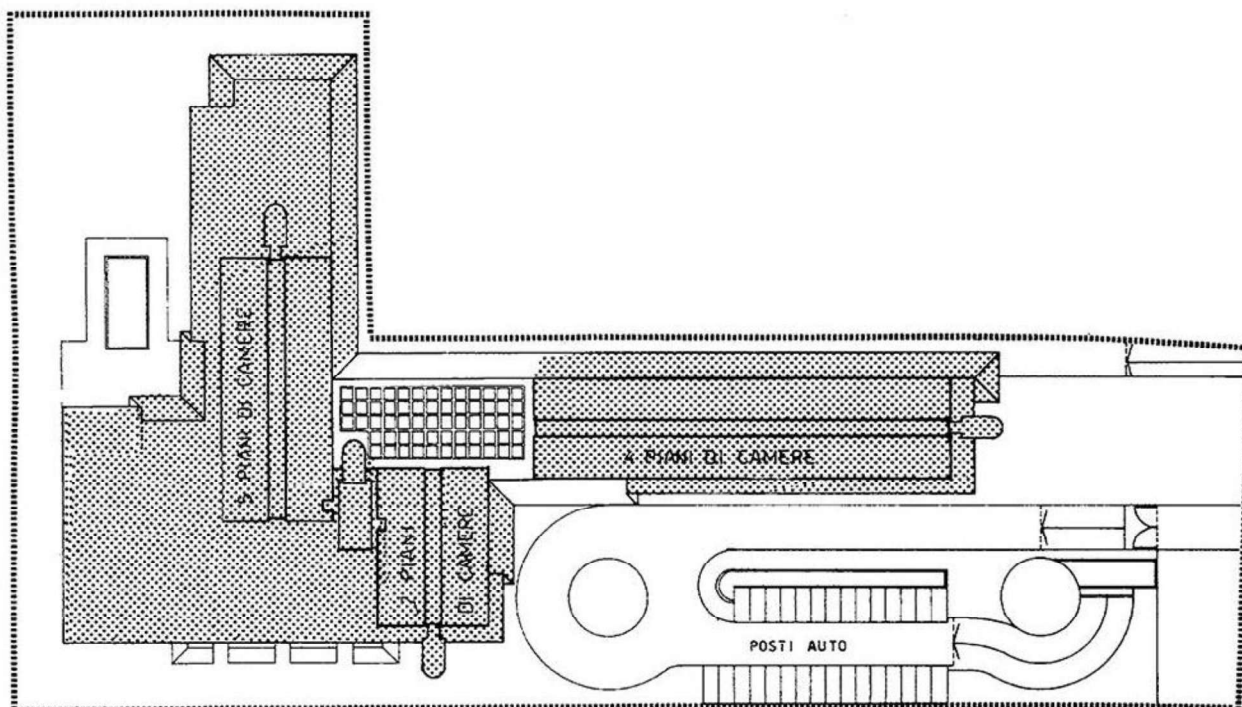
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

Infatti, non avendo riscontrato nella documentazione acquisita dati di costo certi riferibili specificatamente all'immobile oggetto di stima, si farà riferimento ai costi medi di costruzione riportati nel Prezziario DEI per la tipologia D8 Complesso Alberghiero, le cui caratteristiche costruttive risultano compatibili con quelle in oggetto.

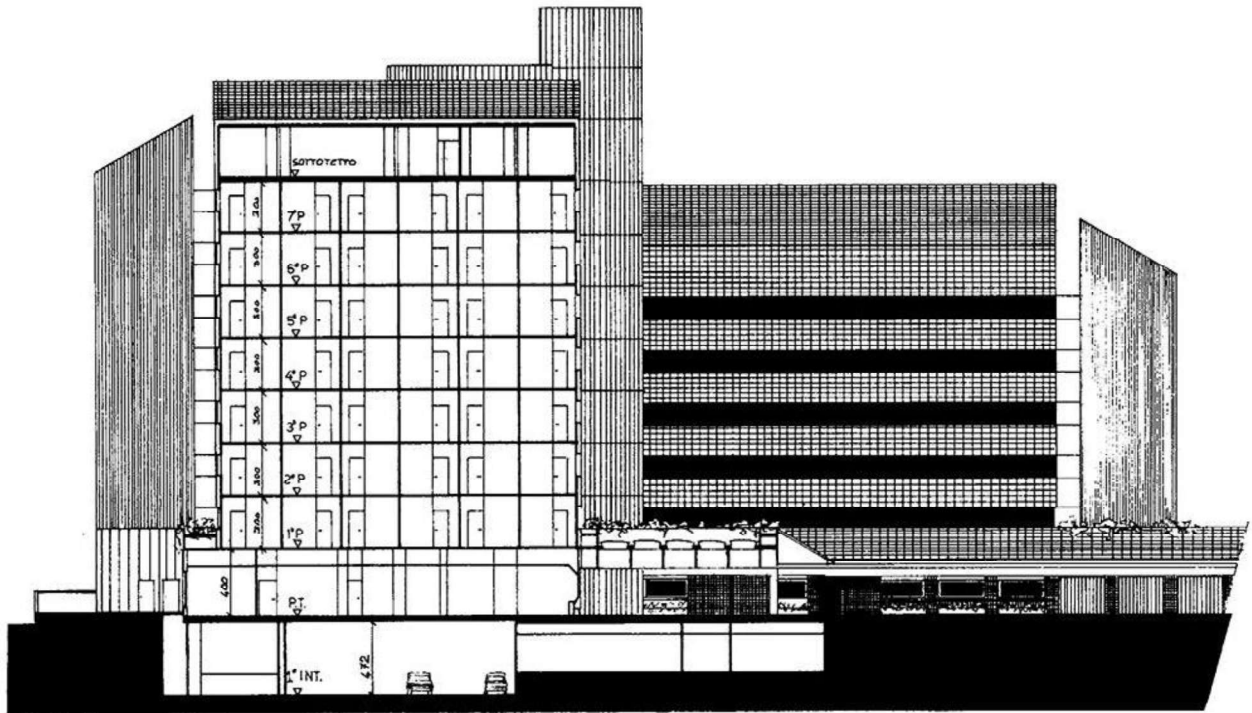
*Tipologia costruttiva D8 Complesso Alberghiero - piantine di riferimento*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Tipologia Edilizia presa quale riferimento**

Alla luce di tali dati di riferimento, si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei corpi d'opera considerati ai fini della determinazione del più probabile costo di costruzione dell'opera.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimenti di terra	93.594,00	0,49
02	Opere in c.a.	3.143.676,00	16,37
03	Sottofondi	149.530,00	0,78
04	Murature e tamponamenti	434.899,00	2,27
05	Coperture	1.083.346,00	5,64
06	Intonaci interni ed esterni	74.579,00	0,39
07	Isolamenti e impermeabilizzazioni	156.508,00	0,82
08	Rivestimento in pietra facciate	2.421.570,00	12,61
09	Opere in acciaio e cristallo	1.063.415,00	5,54
10	Opere in ferro	92.950,00	0,48
11	Opere varie	62.550,00	0,33
12	Lucernari e copertura portico	403.855,00	2,10
13	Finiture interne	3.489.209,00	18,17
14	Opere esterne	170.286,00	0,89
15	Piscina	108.014,00	0,56
16	Impianti	5.652.133,00	29,44
17	Assistenza agli impianti	600.503,00	3,13
<b>Costo Totale</b>		<b>19.200.617,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabella 14 - TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI (Corpo 4 stelle)**

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Movimenti di terra	84.499,00	0,78
02	Opere in c.a.	1.643.801,00	15,16
03	Sottofondi	69.161,00	0,64
04	Murature e tamponamenti	174.602,00	1,61
05	Coperture	265.165,00	2,45
06	Intonaci interni ed esterni	24.523,00	0,23
07	Isolamenti e impermeabilizzazioni	99.012,00	0,91
08	Rivestimento in pietra facciate	1.506.397,00	13,89
09	Opere in acciaio e cristallo	511.410,00	4,72
10	Opere in ferro	54.650,00	0,50
11	Opere varie	17.359,00	0,16
12	Lucernari e copertura portico	314.028,00	2,90
13	Finiture interne	1.762.283,00	16,25
14	Opere esterne	70.998,00	0,65
15	Impianti	3.842.545,00	35,44
16	Assistenza agli impianti	401.281,00	3,70
<b>Costo Totale</b>		<b>10.841.714,00</b>	<b>100,00</b>

**Tabella 15 - TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI (Corpo 3 stelle)**

Trattate le fonti estimative per la determinazione del più probabile valore di mercato relativamente alla quota di immobile destinata a struttura alberghiera, si procede, di seguito, ad illustrare le fonti relativamente alla quota di beni destinate ad attività termale,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



sempre rientranti nel medesimo complesso edilizio ovvero il fabbricato Albergo/Terme.

Più precisamente, per tale area, si è ritenuto poter assumere questa come tipologia edilizia destinata ad attività sanitarie/ambulatoriali.

Ebbene, a seguito di opportune ricerche di natura evidentemente macro economica, si evidenzia che, la forma realizzativa e la qualità della realizzazione, risultano correlate e poiché esiste una relazione fra qualità e costi dell'intervento, questi ultimi risultano dipendere o essere determinati in parte dai percorsi scelti per il compimento delle opere. Parlare dei costi di realizzazione di un intervento, quindi, significa riferirsi ad un determinato livello di qualità e ad uno specifico percorso realizzativo. Il margine offerto al percorso realizzativo è infatti così ampio da permettere di far corrispondere il quadro economico di intervento ad un costo di realizzazione ad esso coincidente o ad una spesa di medio periodo complessivamente maggiore, pur al netto dell'attualizzazione, dell'importo della realizzazione, in termini di capitale investito. In entrambi i casi il riferimento è comunque il quadro economico di intervento che, non risultando influenzato dagli aspetti finanziari della remunerazione, dipende solo ed esclusivamente dall'eventuale destrutturazione della realizzazione complessiva in specifici percorsi per l'esecuzione di lavori o per l'acquisizione di servizi o forniture.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Poiché come riferimento per l'identificazione del livello di qualità di progetto si assumono i requisiti della normativa per l'accreditamento delle strutture sanitarie, risulta metodologicamente opportuno procedere con la stima dei costi di realizzazione di una nuova struttura sanitaria facendo distintamente riferimento alle differenti tipologie di aree funzionali dalle quali si può idealmente immaginare costituita la stessa.

Ciascuna tipologia di area funzionale si confronterà infatti con determinate classi di requisiti di riferimento della normativa per l'accreditamento, ovvero risponderà con livelli prestazionali differenti alle medesime classi.

Secondo questa lettura ciascuna struttura sanitaria può quindi essere letta come costituita dalle due macroclassi di aree funzionali di seguito elencate:

- ▣ a destinazione sanitaria;
- ▣ a destinazione non sanitaria.

Ipotizzando una morfologia ed una consistenza tipica per ognuna delle macroclassi di area funzionale, i sottosistemi strutturali, edilizi ed impiantistici saranno descritti in termini quantitativi, ed è quindi possibile elaborare un computo metrico estimativo in funzione delle quantità previste e dei costi unitari rilevati dal Prezzario Regionale per le Opere Pubbliche, oppure in analogia ai costi riferiti ad altre recenti realizzazioni sanitarie.

I risultati del computo metrico estimativo o delle valutazioni



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



comparative effettuate, come sotto riportati, sono stati identificati come costi unitari standard (CSi) per la nuova realizzazione<sup>1</sup>:

▣ 2.040,41 €/m<sup>2</sup> per le aree a destinazione d'uso sanitaria (degenze, servizi sanitari, rianimazioni e terapie intensive, reparti operatori);

▣ 1.795,07 €/m<sup>2</sup> per le aree a destinazione d'uso non sanitaria (connettivi, locali tecnici, servizi generali, servizi collettivi).

Le aree a destinazione d'uso sanitaria, per le quali è stato determinato un costo unitario standard di 2.040,41 €/m<sup>2</sup>, sono le seguenti:

- ▣ Degenze, area non critica;
- ▣ Degenze, area critica;
- ▣ Reparti operatori;
- ▣ Servizi sanitari.

Le aree a destinazione d'uso non sanitaria, per le quali è stato determinato un costo unitario standard di 1.795,07 €/m<sup>2</sup>, invece, sono le seguenti:

- ▣ Servizi collettivi e generali;

---

<sup>1</sup> Contributo di ricerca 263/18: OSPEDALI - Costi teorici di costruzione e di manutenzione 2017 (Giovanna Perino, Luisa Sileno e Guido Tresalli)



**l** Connettivi e locali tecnici.

Considerato ora che la suddivisione fra aree sanitarie ed aree non sanitarie è rilevante ai fini della previsione di presenza e costituzione delle componenti di ognuno dei sottosistemi strutturali, edilizi ed impiantistici, ma non è sufficiente a cogliere e a descrivere le specificità distintive del sistema tecnologico in ognuna delle differenti tipologie di aree funzionali sopra descritte, anche in considerazione dell'insieme dei requisiti da soddisfare e dei livelli prestazionali attesi in ognuna di queste, è opportuno effettuare una ponderazione dei costi unitari standard citati a mezzo di opportuni coefficienti.

Confrontando quindi gli importi di quadri economici riferiti ad interventi di sostanziale rifacimento di aree sanitarie a differente destinazione, con quelli ricavati considerando i costi unitari standard sopra indicati, è stato possibile determinare i coefficienti di contestualizzazione ( $C_i$ ), che sono riportati nella seguente tabella.

Destinazione generale	Tipologia di Area Funzionale	Coefficienti di contestualizzazione ( $C_i$ ) [-]
Aree sanitarie	Degenze, area non critica	1,00
	<u>Servizi sanitari</u>	<u>0,80</u>
	Degenze, area critica	1,20
	Reparti operatori	2,00
Aree non sanitarie	Servizi collettivi e generali	0,80
	Connettivi e locali tecnici	0,65

**Tabella 16 - COEFFICIENTI DI CONTESTUALIZZAZIONE DEI COSTI STANDARD PER LE REALIZZAZIONI OSPEDALIERE**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Applicando i coefficienti di contestualizzazione ai costi unitari standard determinati per le macroclassi di aree funzionali (sanitarie e non sanitarie), i costi unitari di realizzazione riferiti alle differenti tipologie di aree funzionali sono quelli riportati nella seguente tabella.

Destinazione generale	Tipologia di Area Funzionale	Costi unitari di realizzazione (CS <sub>i</sub> · C <sub>i</sub> ) (oneri esclusi) [€/m <sup>2</sup> ]
<b>Aree sanitarie</b>	Degenze, area non critica	2.040,41
	<b>Servizi sanitari</b>	<b>1.632,33</b>
	Degenze, area critica	2.448,49
	Reparti operatori	4.080,82
Aree non sanitarie	Servizi collettivi e generali	1.436,06
	Connettivi e locali tecnici	1.166,80

**Tabella 17 -- COSTI UNITARI DI REALIZZAZIONE DELLE DIFFERENTI TIPOLOGIE DI AREE FUNZIONALI OSPEDALIERE**

Il costo per la realizzazione della "scatola edilizia" di un presidio sanitario è quindi dato dalla seguente relazione [1]:

$$V_s = \sum_i (S_i \cdot CS_i \cdot C_i)$$

Dove:

- ❏ V<sub>s</sub>: costo per la realizzazione del presidio sanitario [€];
- ❏ S<sub>i</sub>: superficie destinata alla tipologia di area funzionale *i*-esima [m<sup>2</sup>];



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



- $CS_i$ : costo unitario standard e non contestualizzato per la nuova realizzazione della tipologia di area funzionale *i-esima* considerata [€/m<sup>2</sup>];
- $C_i$ : coefficiente di contestualizzazione del costo unitario standard alla tipologia di area funzionale *i-esima* considerata [-].

Applicando la relazione [1] e facendo riferimento alle incidenze delle differenti tipologie di aree funzionali ed ai costi unitari di realizzazione riportati nella tabella precedente, si può determinare il costo unitario per la realizzazione della "scatola edilizia" di una struttura sanitaria ad alta, media o bassa complessità, come riportato nelle seguenti tabelle.

Il costo di realizzazione così determinato esclude, per costruzione metodologica, sia le centrali tecnologiche a servizio generale del presidio sanitario (ad esempio: centrale termica, centrale frigorifera, stazione gas medicali, sottostazione elettrica, centrale per il trattamento dell'acqua e lo stoccaggio della riserva idrica, centrale per il pretrattamento dei rifiuti ed altro), sia gli oneri esecutivi (ad esempio: IVA, spese tecniche, spese amministrative, somme per imprevisti, gestione contenzioso e realizzazioni, ovvero acquisizioni, in economia).

Il costo di realizzazione include l'opera strutturale, edile ed impiantistica, intendendo con quest'ultima connotazione solo ed



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



esclusivamente le reti a stretto servizio dell'edificio, ossia le infrastrutture tecnologiche che costituiscono la sua distribuzione primaria e capillare, fino ai punti terminali di erogazione. In sostanza, le reti già considerate nella stima dei lavori sono le infrastrutture tecnologiche che si sviluppano congiuntamente alle strutture dell'edificio servendo gli ambiti che lo costituiscono.

Il contributo delle centrali tecnologiche è quindi compreso fra il 17,5% ed il 25% del costo totale e risulta quindi compreso fra circa il 20% ed il 30% del costo riferito alla "scatola edilizia".

Pertanto, nel caso che occupa, si ritiene di poter considerare una percentuale di incidenza delle centrali tecnologiche sul costo di costruzione quella pari al **20%** del costo riferito alla "scatola edilizia".

Per i parcheggi in aree esterne e scoperte, invece, il valore dipende dalla morfologia, dalle caratteristiche del manto e dai complementi per la viabilità, anche pedonale. In prima istanza si può ipotizzare che il loro costo risulti compreso fra 50 €/m<sup>2</sup> e 150 €/m<sup>2</sup>.

Destinazione generale	Tipologia di Area Funzionale	Incidenza Impiantistica [%]	Costi unitari di realizzazione (oneri esclusi) [€/m <sup>2</sup> ]	Costo ponderato alla superficie impiantistica [€/m <sup>2</sup> ]
Aree sanitarie	Servizi sanitari	20%	1.632,33	326,45

**Tabella 18 – COSTO UNITARIO PER LA REALIZZAZIONE DELLA “SCATOLA EDILIZIA” DI UN OSPEDALE AD ALTA COMPLESSITÀ**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Il detto costo di costruzione pari ad € 1958,40 (€ 1632,33 + € 326,45) riferito all'anno 2017, aggiornato all'attualità ammonta ad € 2369,57, opportunamente parametrizzato all'incremento medio dei costi di costruzione.

Sulla base dei criteri di stesura dei diversi computi metrici utilizzati per la determinazione di costi unitari per singola tipologia costruttiva, si precisa che tali costi sono comprensivi anche delle spese generali e degli utili delle imprese, mentre sono esclusi il valore dell'area, gli oneri professionali, di urbanizzazione e di allacciamento, nonché gli utili dell'investitore.

Alla luce di tali valori si è provveduto dapprima ad elaborare il costo di costruzione, attraverso la sommatoria dei costi per le diverse destinazioni d'uso, ovvero albergo e terme/struttura sanitaria, per poi stimare il valore dell'area ed i costi tecnici sulla base della loro incidenza percentuale sul costo di costruzione. Tale calcolo è riportato nella tabella che segue, in cui sono indicate le superfici delle aree a diversa destinazione, distinte per piano, rilevata dalla documentazione versata in atti e prodotta dalla Proponente.

Va precisato inoltre che per la zona del piano terra, che sarà destinata, così come perimetrata, sempre da parte Proponente, ad uso perpetuo a titolo gratuito in vigore di convenzione ASL, si ritiene che questa possa essere considerata non come area da deprezzare,



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



bensi come volano attrattivo di un segmento di mercato proprio delle strutture destinate a cure termali, ancora di più se convenzionate con SSN.

INTERA STRUTTURA ALBERGO/TERME - SUPERFICI						
	PS	PT	P1	P2	P3	
ALBERGO	312,54	1078,95	300,23	1255,94	1785,57	4733,23
TERME	4080,61	3234,35	3993,2	3037,49	254,54	14822,34
SUPERFICIE SCOPERTA VANELLE NON EDIFICATA	222,15	/	/	/	/	/
<b>SOMMA SUP. PIANO</b>	<b>4615,3</b>	<b>4313,3</b>	<b>4293,43</b>	<b>4293,43</b>	<b>2040,11</b>	

Si precisa che, in tale prospettazione, ovvero quella di cui alla prima ipotesi estimativa più volte esplicitata, non si è considerata la superficie della struttura presente in una delle vanelle, che, così come dichiarato dall'arch. Bartolo, sarà oggetto di demolizione in quanto superfetazione dell'originario organismo strutturale.

Calcolato il costo generale di costruzione, si passa alla determinazione del costo di ricostruzione deprezzato attraverso la stima del valore dell'area, dei costi tecnici e dei deprezzamenti.

In particolare, per la determinazione del valore del terreno edificato è stata stimata una incidenza pari al **20%** del costo di costruzione, mentre per le spese tecniche, si applicherà una percentuale pari al **10%** (considerato che tale percentuale rappresenta una incidenza media anche nell'ambito dei lavori pubblici).



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Inoltre, si dovrà tener conto di un utile stimato in una percentuale del **20%** quale profitto tratto da un investitore medio a seguito di una operazione immobiliare similare a quella di studio.

Infine, si ritiene di poter considerare quale percentuale connessa agli oneri di costruzione un valore pari al **10%**.

Per quanto attiene, ora, l'aspetto degli indici di deprezzamento, si ricorda che, in base agli strumenti ed ai metodi dell'analisi prestazionale<sup>2</sup>, la qualità di un'entità è descritta come la sua conformità all'uso previsto, ossia, in generale, come la condizione determinata da un'opportuna corrispondenza fra le prestazioni offerte dall'entità stessa ed i requisiti di riferimento in un determinato contesto. Il livello di qualità di un'entità, infatti, è proprio la misura di tale corrispondenza.

Ipotizzando che le prestazioni siano soggette ad un progressivo decadimento e che i requisiti di riferimento rimangano immutati, si assisterà nel tempo ad una riduzione di tale corrispondenza e quindi del livello di qualità.

Quando le prestazioni sono correlate fra loro, il decadimento di una di queste può determinare o aggravare quello di altre e tale effetto è tanto maggiore quanto più il quadro prestazionale complessivo risulta compromesso. A parità di ampiezza del periodo di

---

<sup>2</sup> Si vedano: Comoglio Maritano N. (a cura di), "Valutazione della qualità globale degli interventi edilizi. Proposte di metodo e applicazioni.", CLUT, Torino, 2002; Tresalli G., "Qualità e manutenzione: principi generali.", in: Lacirignola A., Nuccia Maritano Comoglio (a cura di), "Controllo della qualità in edilizia.", Aracne Editrice, Roma, 2010.



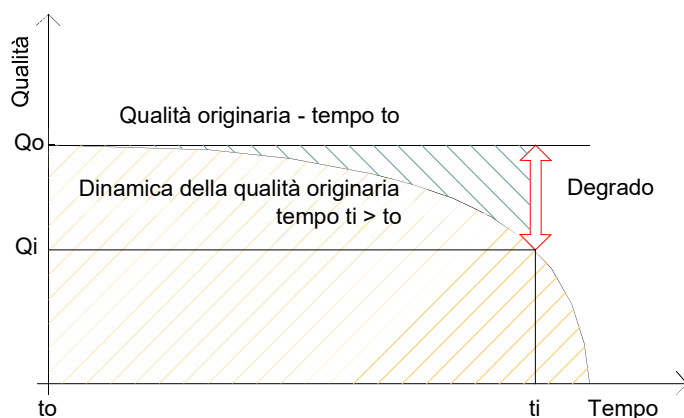
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

osservazione, quindi, il decadimento prestazionale è tanto maggiore quanto più il momento considerato si avvicina alla fine della vita utile dell'entità ed, a parità di ogni altra condizione, sarà più evidente per le entità complesse, proprio a causa dell'interessamento di prestazioni reciprocamente correlate.

Nella Figura che segue, si rappresenta la dinamica di qualità sopra descritta. Da un punto di vista concettuale, si definisce come degrado la differenza fra il livello di qualità iniziale e quello relativo al momento considerato per effetto del decadimento nel tempo delle prestazioni offerte dall'entità.



**Figura 40 - DINAMICA DELLA QUALITÀ E DEL DEGRADO**

Per controllare il degrado, è quindi necessario intervenire sulle prestazioni offerte dall'entità considerata, in modo che le stesse possano riscontrare nel tempo i requisiti di riferimento. Tale controllo può avvenire in modo preventivo, quando è finalizzato ad evitare o a limitare il decadimento prestazionale, ovvero in modo



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

correttivo, quando ha come obiettivo il ripristino di livelli prestazionali già decaduti.

La scelta della strategia di manutenzione, preventiva o correttiva, può dipendere dai seguenti fattori:

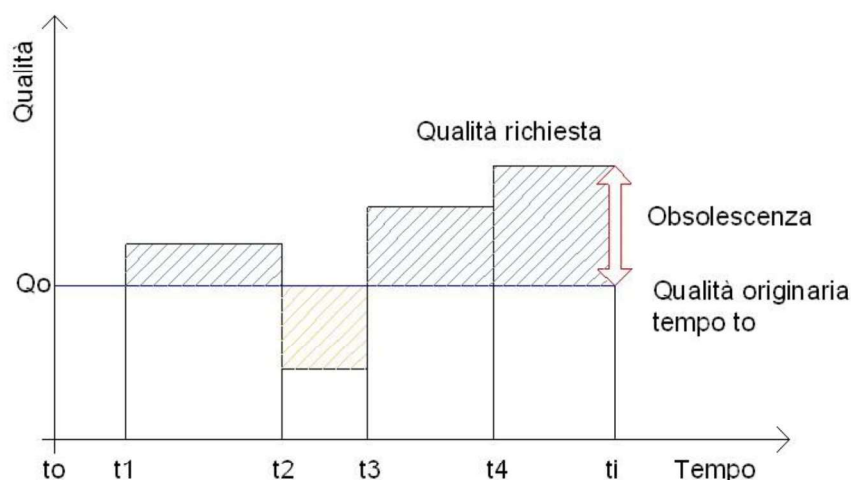
- ▣ modalità del decadimento prestazionale dell'entità;
- ▣ affidabilità delle previsioni sul comportamento nel tempo dell'entità;
- ▣ criticità determinata dal decadimento prestazionale dell'entità;
- ▣ manutenibilità dell'entità;
- ▣ entità delle risorse disponibili per la manutenzione.

Poiché il livello di qualità dipende dalla corrispondenza fra le prestazioni offerte dall'entità ed i requisiti di riferimento, la sua variazione nel tempo può essere determinata, oltre che dal decadimento delle prestazioni dell'entità, anche da una variazione dei requisiti. L'obsolescenza descrive tale circostanza di inadeguatezza dell'entità, così come rappresentata nella Figura seguente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





**Figura 41 - DINAMICA DI QUALITÀ ED OBSOLESCENZA**

Nella detta figura, è stato ipotizzato che l'entità considerata sia in grado di mantenere la propria qualità originaria nel tempo e che le risposte prestazionali siano pienamente adeguate al sistema dei requisiti fino al momento  $t_i$ . In nessun caso si rileva quindi degrado. Nel periodo compreso fra  $t_0$  e  $t_1$ , essendoci piena corrispondenza fra qualità richiesta e qualità offerta, non si identificano neppure circostanze di obsolescenza.

Nel momento  $t_1$  muta la qualità richiesta, ossia cambiano i requisiti, e all'entità considerata può essere pertanto attribuito uno stato di obsolescenza. Nel momento  $t_2$  mutano nuovamente i requisiti. In questo caso, a differenza dell'evento precedente, le prestazioni offerte sono notevolmente superiori rispetto a quelle richieste ed il sistema considerato si trova nuovamente in uno stato di obsolescenza, anche se per effetto di un complessivo eccesso prestazionale.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Nei momenti  $t_3$  e  $t_4$  la qualità richiesta è nuovamente superiore rispetto a quella offerta e si rileva, pertanto, uno stato di obsolescenza formalmente analogo a quello descritto nel momento  $t_1$ .

L'obsolescenza, quindi, può presentarsi nelle tre seguenti forme:

- ▣ funzionale;
- ▣ tecnologica;
- ▣ economica.

L'**obsolescenza funzionale** si rileva quando una ridefinizione delle esigenze d'uso rende le prestazioni inadeguate ai nuovi requisiti nei quali le esigenze stesse sono state tradotte. L'entrata in vigore di una nuova norma sulle modalità d'uso dell'entità, ad esempio, può rendere la stessa obsoleta rispetto a quanto prescritto.

L'**obsolescenza tecnologica** dipende da come è costituita l'entità considerata rispetto ad altre entità in grado di svolgere la stessa funzione con modalità differenti. L'innovazione tecnologica, ad esempio, può rendere obsolete le entità le cui prestazioni dipendono da modelli funzionali superati.

L'**obsolescenza economica** dipende dalla differenza fra l'impegno di risorse che è necessario impiegare per la gestione e la manutenzione dell'entità rispetto a quello che si potrebbe sostenere utilizzando entità che si riferiscono ad un mercato più competitivo rispetto a quello al quale ci si è inizialmente vincolati.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



La distinzione fra degrado ed obsolescenza è importante per la definizione delle più opportune strategie di controllo preventivo del degrado o degli effetti dell'obsolescenza.

Mentre, infatti, i principi di prevenzione del degrado hanno come obiettivo il mantenimento delle prestazioni offerte dall'oggetto nel tempo, ossia il controllo della qualità iniziale nel tempo, i principi di controllo degli effetti dell'obsolescenza puntano ad una strategia completamente differente, che è quella di favorire le variazioni delle offerte prestazionali dell'entità in modo che queste possano essere nuovamente adeguate al nuovo sistema dei requisiti.

In entrambi i casi la manutenzione ha la potenzialità di permettere una variazione del quadro prestazionale offerto da una determinata entità al fine di adeguare la qualità offerta nel tempo alla qualità iniziale dell'oggetto (controllo del degrado) o ad una differente richiesta di qualità a seguito di un cambiamento del sistema dei requisiti (controllo degli effetti dell'obsolescenza).

Considerato che nella stima del deprezzamento fisico, l'ammortamento è un procedimento di ripartizione del deprezzamento complessivo subito da un fabbricato per gli anni di durata della sua vita economica, va precisato che nel caso di stima (in relazione alle specifiche caratteristiche costruttive) si ipotizza una vita economica dell'immobile pari a 100 anni, mentre l'età attuale delle costruzioni è pari a 57 anni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Pertanto, volendo condividere il criterio per la determinazione del coefficiente di obsolescenza quello proposto nella perizia di stima in atti, come criterio condiviso anche dalla UEEC (Unione Europea Esperti Contabili), che individua in un'unica formula sia il deprezzamento dovuto al degrado che quello relativo all'obsolescenza, ovvero:

$$D = \frac{[(A + 20)^2]}{140} + 2,86$$

In cui il coefficiente A esprime il rapporto in percentuale tra gli anni di vita trascorsi (57) e la più probabile vita utile del manufatto (100), mentre gli ulteriori valori numerici sono valori fissi.

Per il caso di studio, in linea teorica ed in caso di ordinarietà, si avrebbe la seguente espressione:

- Vita utile = 100 anni
- Anni trascorsi = 57 anni

Pertanto A è uguale:

$$A = (\text{anni trascorsi} / \text{vita utile}) \times 100 = (57 / 100) \times 100 = 57$$

$$D = ((A + 20)^2) / 140 + 2,86 = ((57 + 20)^2) / 140 + 2,86 = (77^2) / 140 + 2,86 = 5929 / 140 + 2,86 \approx 42,35 + 2,86 = 45,21$$

D rappresenta il valore percentuale complessivo del deprezzamento (incluso degrado e obsolescenza). Quindi, il valore residuo del bene è circa:



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



$$100\% - D = 100\% - 45,21\% = 54,79\%$$

Ciò significherebbe che il cespite ha perso circa il 45,2% del suo valore iniziale e manterrebbe un valore residuo di circa il 55%, circostanza che, per quanto è possibile riscontrare dalla documentazione fotografica in atti, ritraente lo stato degli immobili, ovvero circa il 50% della superficie oggi inibita all'accesso perché inagibile di fatto per questioni igienico-sanitarie, si ritiene poter assumere un **coefficiente di deprezzamento pari al 25%**.

Tutto ciò premesso, si riporta di seguito una tabella di riepilogo contenente i dati utilizzati ai fini della elaborazione, ovvero determinazione del più probabile valore di mercato dei beni destinati ad Albergo/Terme, considerando anche una superficie da destinare a parcheggio pari a mq 8'000,00 così come prospettato dall'arch.

per conto della Proponente, il tutto secondo l'ipotesi di stima n. 1.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



# 1° IPOTESI DI STIMA

<b>STIMA ALBERGO</b>			
COSTO DI COSTRUZIONE DI STIMA			
CONSISTENZA	4733,23	MQ	
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO COMPRESIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI TIPOLOGIA DEI D8	€ 3.641,49		
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 17.236.031,80</b>		
SPESE DI PROGETTAZIONE 10%	0,1	X	€ 1.723.603,18
AREA DI SEDIME 20%	0,2	X	€ 3.447.206,36
UTILE INVESTITORE 20%	0,2	X	€ 3.447.206,36
ONERI DI COSTRUZIONE 10%	0,1	X	€ 1.723.603,18

<b>STIMA A NUOVO</b>	<b>€</b>	<b>24.130.444,52</b>
<b>VALORE AREA DI SEDIME NON SOGGETTA A DEPREZZAMENTO</b>	<b>€</b>	<b>3.447.206,36</b>
<b>TOTALE STIMA ALBERGO A NUOVO</b>	<b>€</b>	<b>27.577.650,88</b>

<b>STIMA TERME</b>			
COSTO DI COSTRUZIONE DI STIMA			
CONSISTENZA	14600,19	MQ	
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO COMPRESIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 2.369,57		
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 34.596.172,22</b>		
SPESE DI PROGETTAZIONE 10%	0,1	X	€ 3.459.617,22
AREA DI SEDIME 20%	0,2	X	€ 7.024.514,44
UTILE INVESTITORE 20%	0,2	X	€ 6.919.234,44
ONERI DI COSTRUZIONE 10%	0,1	X	€ 3.459.617,22



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



<b>STIMA A NUOVO</b>	€	<b>48.434.641,11</b>
<b>VALORE AREA DI SEDIME NON SOGGETTA A DEPREZZAMENTO</b>	€	<b>7.024.514,44</b>
<b>TOTALE STIMA TERME A NUOVO</b>	€	<b>55.459.155,54</b>

### STIMA ALBERGO+TERME+AREA PARCHEGGIO

COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO STRUTTURA ALBERGO+TERME	€	72.565.085,63
COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA		0,25
VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€	18.141.271,41
VALORE AREE DI SEDIME	€	10.471.720,80
VALORE AREA PARCHEGGIO	€	400.000,00
<b>TOTALE VALORE IN LIBERO MERCATO</b>	€	<b>29.012.992,21</b>

## 2° IPOTESI DI STIMA

In tale ipotesi, così come già esposto, nella determinazione del più probabile valore dei beni in condizioni di libero mercato, non si terrà conto della consistenza dei beni posti al piano seminterrato, evidentemente non si potrà tener conto della presenza di un'area parcheggio, e sicuramente dovrà essere applicato un coefficiente di deprezzamento tanto da tener conto della presenza di difformità catastali, urbanistiche, strutturali, che inevitabilmente il futuro



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

ed eventuale acquirente del bene dovrà procedere ad ottenere sanatoria ovvero ad eseguire opere per la rimessione in pristino. Tanto premesso, si riporta di seguito, la medesima prospettazione di stima, quale impostazione, ma contenente gli elementi appena argomentati.

INTERA STRUTTURA ALBERGO/TERME - SUPERFICI						
	PS	PT	P1	P2	P3	
ALBERGO	183,91	1078,95	300,23	1255,94	1785,57	4604,6
TERME	3216,59	3234,35	3993,2	3037,49	254,54	13929,72
SUPERFICIE SCOPERTA VANELLE NON EDIFICATA	193,55	/	/	/	/	/
<b>SOMMA SUP. PIANO</b>	<b>3594,05</b>	<b>4313,3</b>	<b>4293,43</b>	<b>4293,43</b>	<b>2040,11</b>	

STIMA ALBERGO			
COSTO DI COSTRUZIONE DI STIMA			
CONSISTENZA	4604,6	MQ	
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO COMPRESIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI TIPOLOGIA DEI D8	€ 3.641,49		
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 16.767.626,34</b>		
SPESE DI PROGETTAZIONE 10%	0,1	X	€ 1.676.762,63
AREA DI SEDIME 20%	0,2	X	€ 3.353.525,27
UTILE INVESTITORE 20%	0,2	X	€ 3.353.525,27
ONERI DI COSTRUZIONE 10%	0,1	X	€ 1.676.762,63

<b>STIMA A NUOVO</b>	<b>€</b>	<b>23.474.676,88</b>
<b>VALORE AREA DI SEDIME NON SOGGETTA A DEPREZZAMENTO</b>	<b>€</b>	<b>3.353.525,27</b>
<b>TOTALE STIMA ALBERGO A NUOVO</b>	<b>€</b>	<b>26.828.202,15</b>

STIMA TERME			
COSTO DI COSTRUZIONE DI STIMA			
CONSISTENZA	13736,17	MQ	
COSTO DI COSTRUZIONE UNITARIO COMPRESIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI	€ 2.369,57		
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 32.548.816,35</b>		
SPESE DI PROGETTAZIONE 10%	0,1	X	€ 3.254.881,63
AREA DI SEDIME 20%	0,2	X	€ 6.601.489,32
UTILE INVESTITORE 20%	0,2	X	€ 6.509.763,27
ONERI DI COSTRUZIONE 10%	0,1	X	€ 3.254.881,63



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



<b>STIMA A NUOVO</b>	€	<b>45.568.342,89</b>
<b>VALORE AREA DI SEDIME NON SOGGETTA A DEPREZZAMENTO</b>	€	<b>6.601.489,32</b>
<b>TOTALE STIMA TERME A NUOVO</b>	€	<b>52.169.832,21</b>

### STIMA ALBERGO+TERME

COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO STRUTTURA ALBERGO+TERME	€	69.043.019,76
COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA		0,25
COEFFICIENTE DEPREZZAMENTO DIFFORMITA' 20%		0,80
VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	€	13.808.603,95
VALORE AREE DI SEDIME	€	9.955.014,59
VALORE AREA PARCHEGGIO	€	-
<b>TOTALE VALORE IN LIBERO MERCATO</b>	€	<b>23.763.618,55</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

**AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE**

**AREA TERMALE SCOPERTA**

**AREA AGRICOLA – ARCHEOLOGICA – URBANA –  
UNITÀ ABITATIVE**

Determinati i valori della struttura Albergo/Terme, alla luce di quanto richiesto in occasione dell'udienza del 14/05/2025, si procede di seguito ad effettuare non una stima puntuale del patrimonio immobiliare della Proponente, bensì una valutazione ragionata considerando quale punto di proposta sia la relazione di stima elaborata, da ultimo, dall'arch. , nonché quella sempre versata in atti redatta dallo Studio di Architettura , a firma dell'.

Le valutazioni che si andranno a proporre preliminarmente vanno a ricostruire il patrimonio immobiliare così come prospettato negli elaborati di stima, prodotti dalla parte, per poi procedere ad effettuare opportune valutazioni di congruità rispetto ai valori dei beni in queste presenti.

Nelle dette valutazioni, si procederà a tener conto di quelli che sono gli elementi ritenuti di maggiore attendibilità, quali ad esempio, l'esistenza di contratti di locazione in essere per taluni beni.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



In questo caso, sarà possibile effettuare una valutazione in termini di capitalizzazione dei redditi così da poter pervenire ad un valore di tali beni funzione di elementi propri di questi.

Per gli ulteriori cespiti e soprattutto, per quanto attiene ai terreni, si effettueranno ricerche, in questa fase preliminare, di eventuali avvisi di vendita presso agenzie immobiliari ovvero mediante consultazione di siti specializzati.

Inoltre, per taluni beni, si è ritenuto poter considerare i valori proposti a cui però verranno detratti dei costi medi di ristrutturazione, ricavati da riferimenti quali ad esempio le Tipologie Edilizie pubblicate dalla DEI.

Tale riferimento verrà utilizzato anche per tener presente del valore delle opere dei soprassuoli, relativamente ed a titolo di esempio, per le aree parcheggio, per la viabilità nonché per i giardini, a cui logicamente andrà sommato il valore dell'area di sedime, quest'ultimo ricavato considerando le dette aree quali pertinenze dei beni principali, e pertanto quale valore percentuale dell'area di sedime considerata a vocazione edificabile.

Si ribadisce ed appare evidente che, i valori proposti non sono sostitutivi di una stima analitica che inevitabilmente, potrà portare alla determinazione di valori diversi frutto proprio di un percorso estimativo, con una conoscenza approfondita dei beni oggetto di stima che, in questa fase, considerato anche il termine



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



concesso, non ha consentito di poterne acquisire gli elementi  
estimativi analitici.

Tanto premesso, si riporta di seguito, un elenco degli ulteriori  
beni rientranti nel patrimonio immobiliare della Società Proponente,  
con elaborazione anche di brevi schede sintetiche predisposte al  
fine di fornire quanti più elementi possibili al lettore così da  
poter effettuare valutazioni del caso.

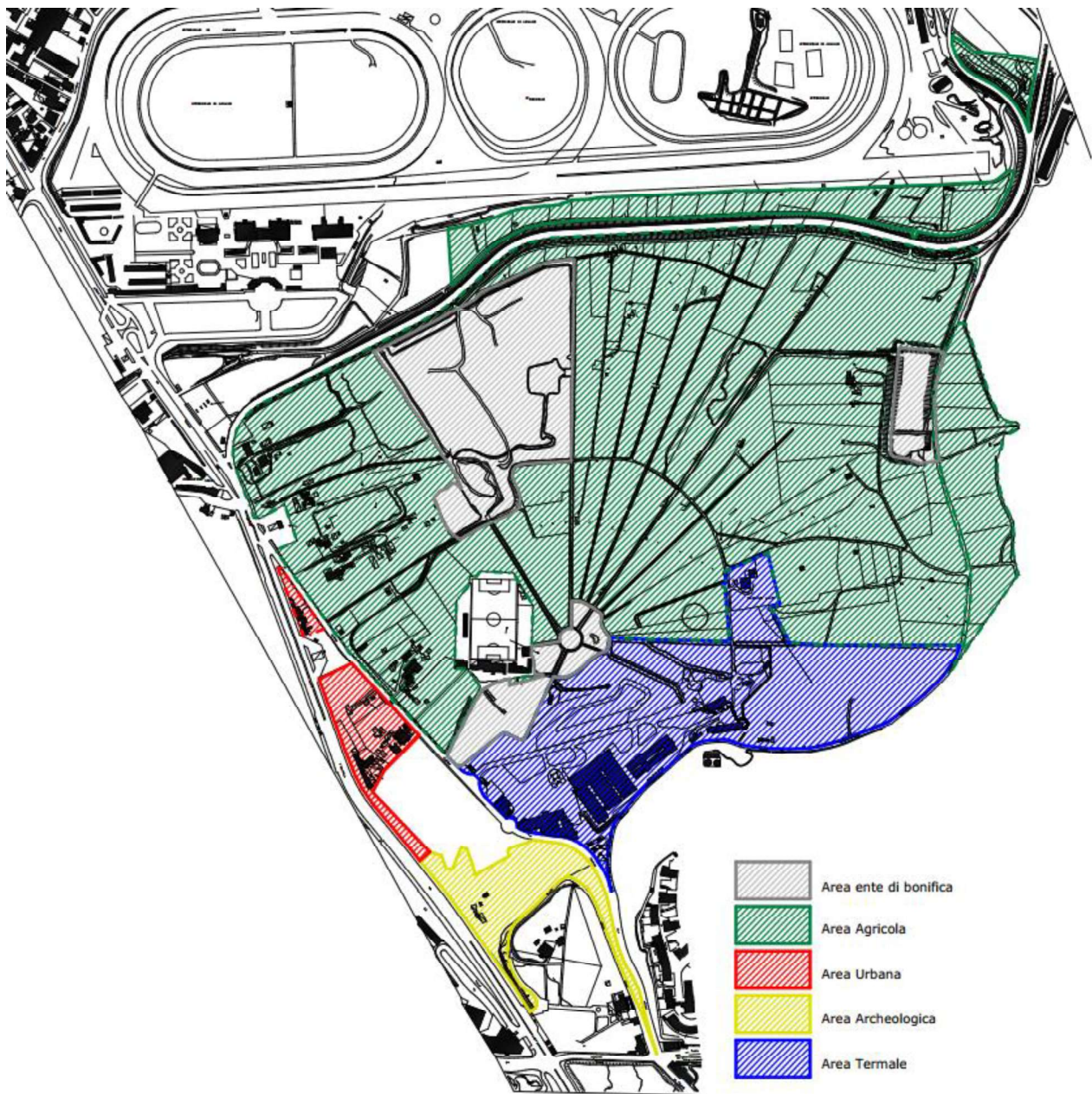
Si precisa che, in questa fase, si riterranno corrette le indicazioni  
riportate negli elaborati prodotti dalla parte proponente  
relativamente alla consistenza dei beni atteso che, non si procederà  
ad una puntuale verifica dei detti dati, se non all'indicazione di  
talune criticità rilevate in fase di verifica sommaria.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 42 – INQUADRAMENTO GENERALE INTERO COMPLESSO – PERIZIA REDATTA DA D.F.T. S.R.L.**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certifichiamo  
 le competenze professionali.

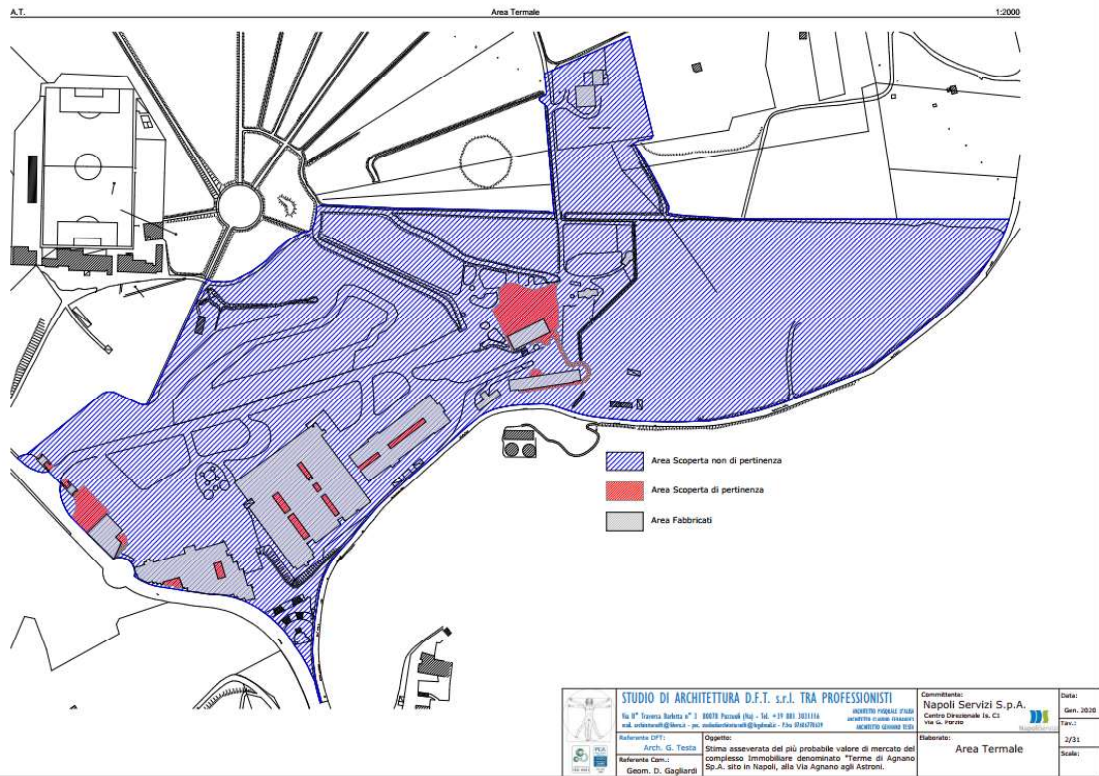


Figura 43 – INQUADRAMENTO GENERALE AREA TERMALE – PERIZIA REDATTA DA D.F.T. S.R.L.

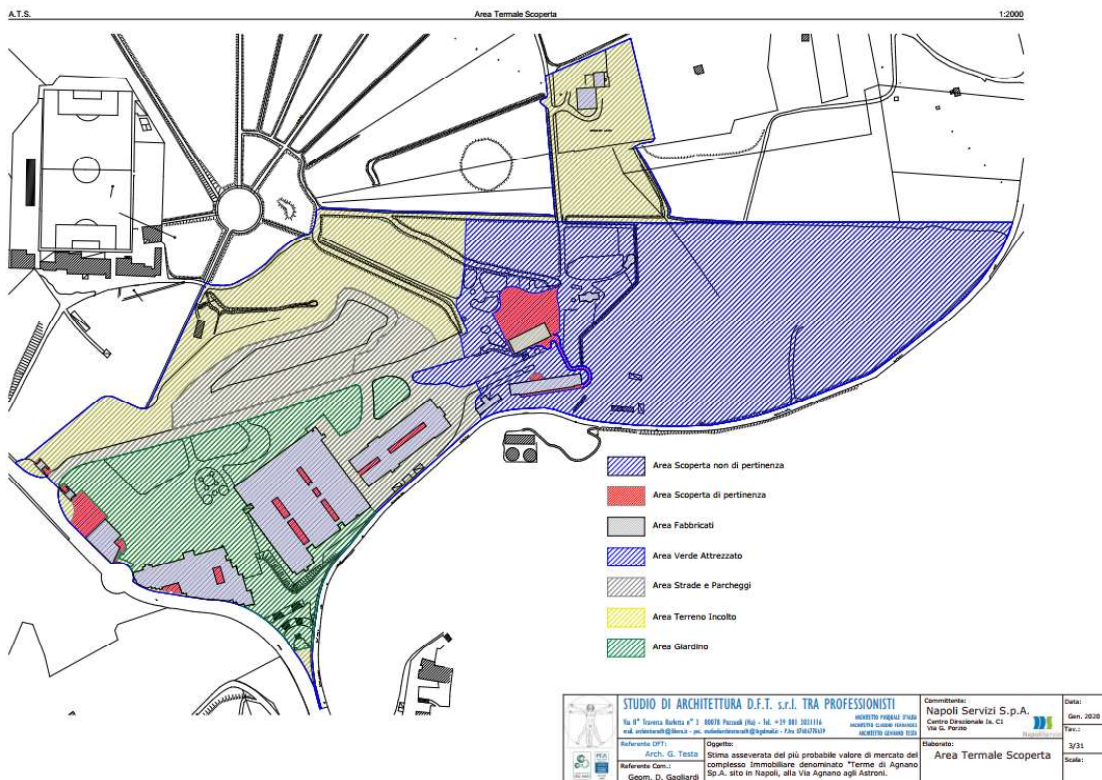


Figura 44 – INQUADRAMENTO GENERALE AREA TERMALE – PERIZIA REDATTA DA D.F.T. S.R.L.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## INGRESSO 1 - INGRESSO 2

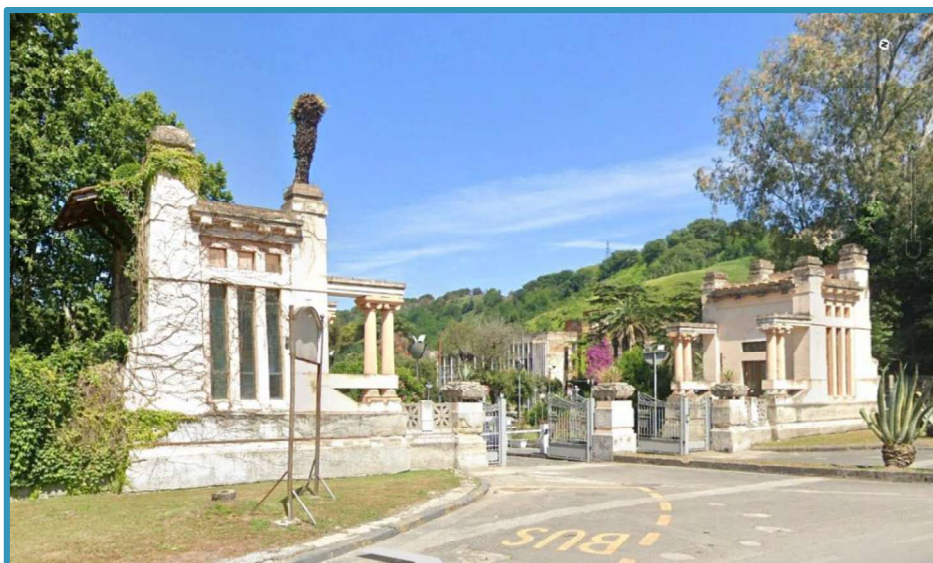


Figura 45 – Stralcio Vista portale Google Earth – Fabbricati Ingresso 1 e Ingresso 2

<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Ingresso 1</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Tipologia di Vano</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiagliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.01.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area Ingresso</i>	<i>Principale</i>	34,51	1,00	34,51
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	24,05	0,30	7,22
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area Scoperta</i>	7,12	0,30	2,14
	<i>P.1.</i>	<i>Area Ingresso</i>	<i>Principale</i>	24,90	1,00	24,90
<b>TOTALE</b>				<b>90,58</b>		<b>68,76</b>

<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Ingresso 2</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiagliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.02.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area Ingresso</i>	<i>Principale</i>	34,51	1,00	34,51
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	24,05	0,30	7,22
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area Scoperta</i>	7,12	0,30	2,14
	<i>P.1.</i>	<i>Area Ingresso</i>	<i>Principale</i>	24,90	1,00	24,90
<b>TOTALE</b>				<b>90,58</b>		<b>68,76</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



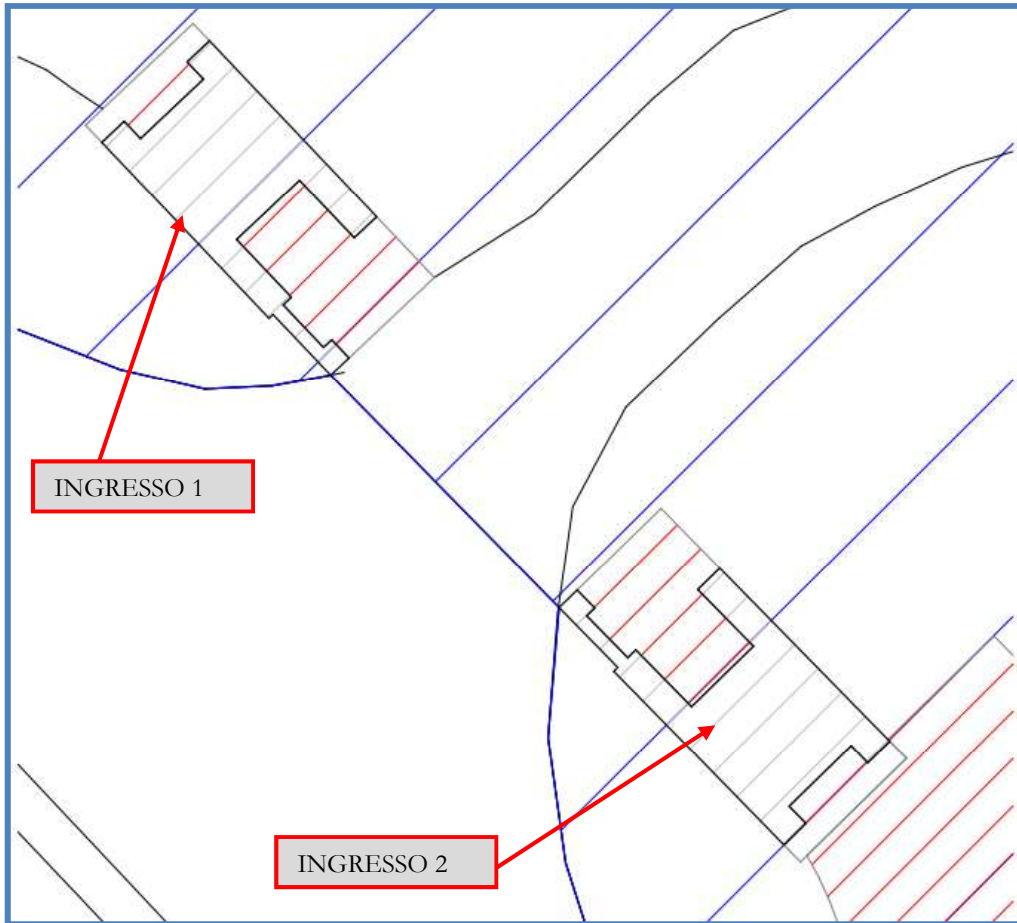


Figura 46 – fabbricato ingresso 1 -2 - PLANIMETRIA

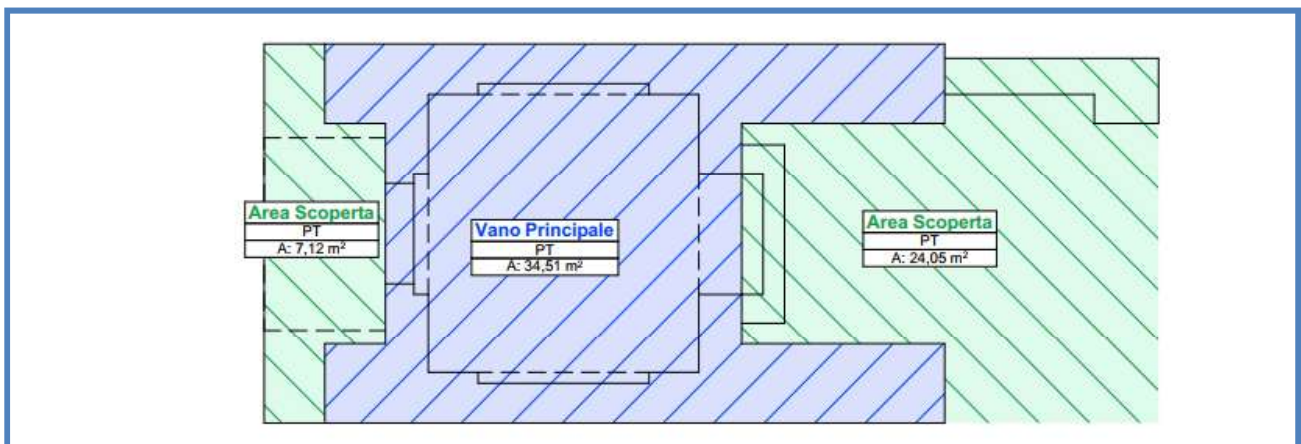


Figura 47 - ingresso 1 - PIANO TERRA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

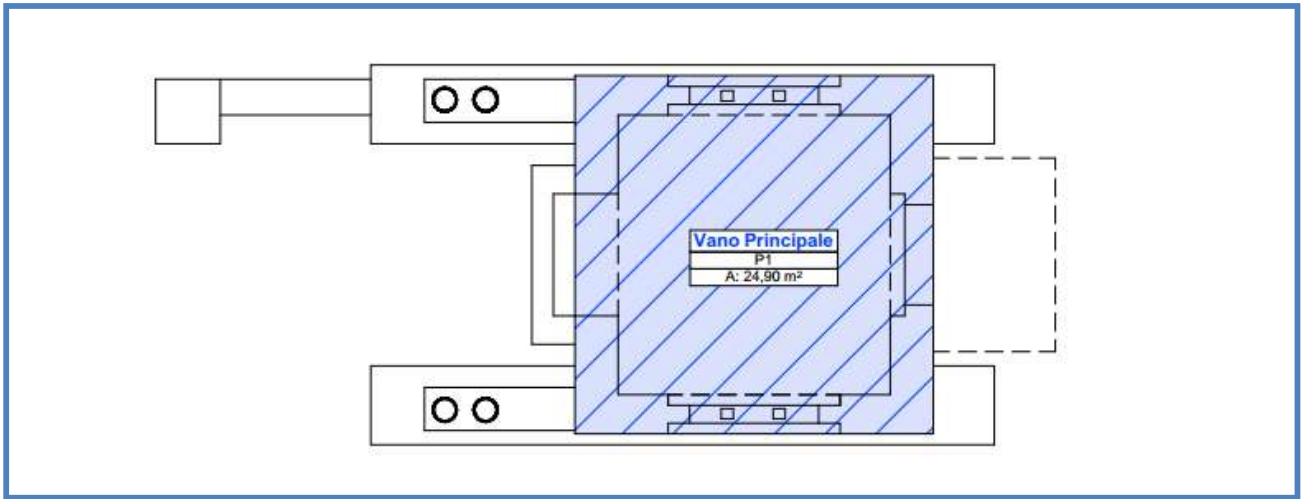


Figura 48 - ingresso 1 – PIANO PRIMO

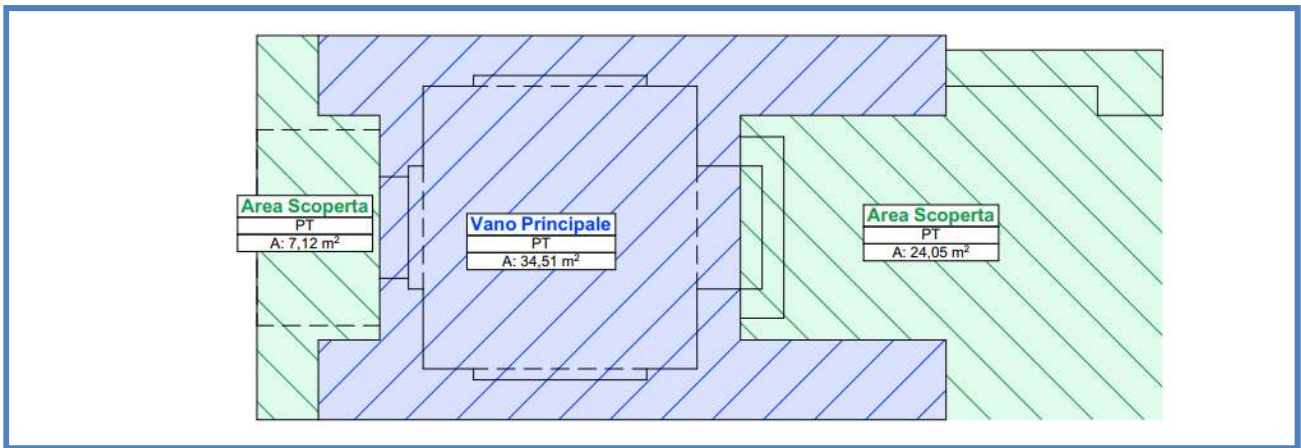


Figura 49 - ingresso 2 - PIANO TERRA

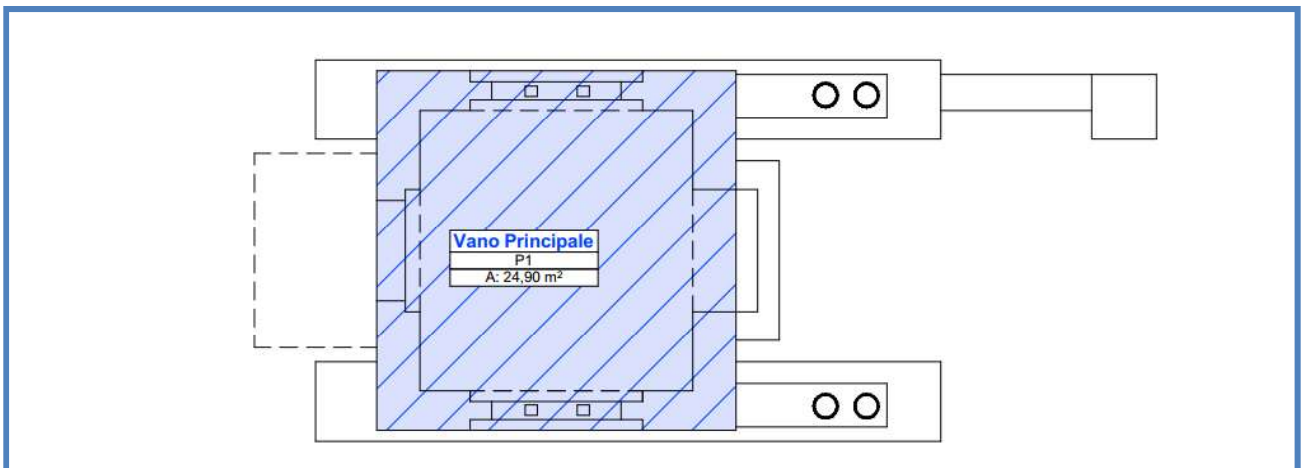


Figura 50 - ingresso 2 - PIANO PRIMO



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

## FABBRICATO EX INALAZIONI



Figura 51 – PERIZIA REDATTA DA D.F.T. S.R.L.

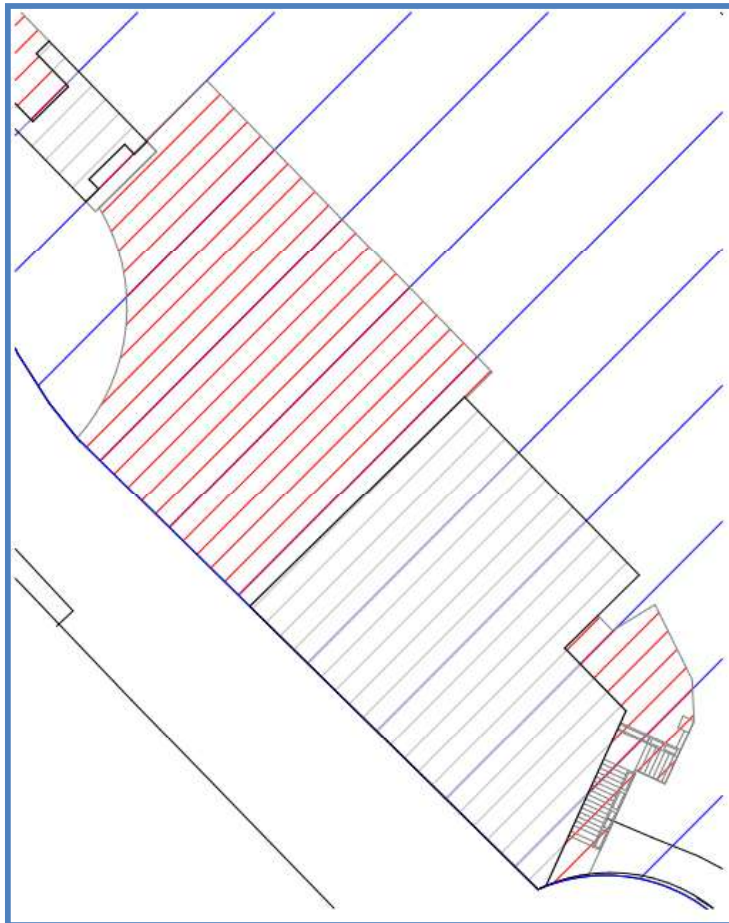
<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Ex Inalazioni</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiugliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>	<i>[ - ]</i>	<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>
<b>F.03.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area ex Inalazioni</i>	<i>Principale</i>	<i>375,89</i>	<i>1,00</i>	<i>375,89</i>
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	<i>444,17</i>	<i>0,30</i>	<i>133,25</i>
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	<i>66,37</i>	<i>0,30</i>	<i>19,91</i>
	<i>P.I.</i>	<i>Area ex Inalazioni</i>	<i>Principale</i>	<i>80,67</i>	<i>1,00</i>	<i>80,67</i>
	<i>P.I.</i>	<i>Terrazzo a livello</i>	<i>Area scoperta</i>	<i>269,18</i>	<i>0,30</i>	<i>80,75</i>
<b>TOTALE</b>				<b>1 236,28</b>		<b>690,48</b>



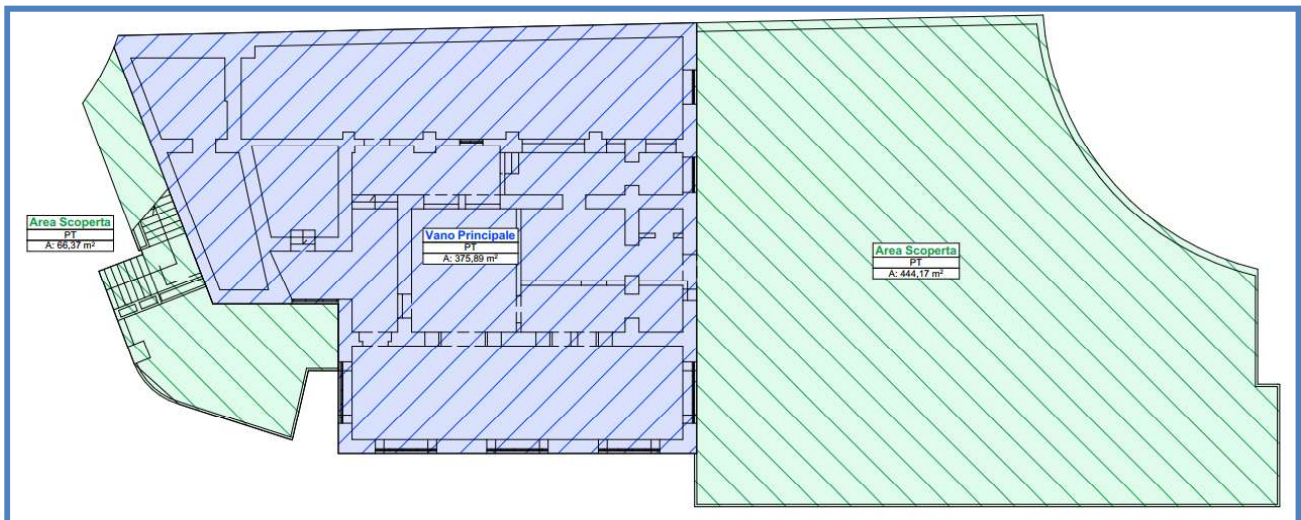
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.



**Figura 52 - fabbricato ex inalazioni - PLANIMETRIA**



**Figura 53 - fabbricato ex inalazioni - PIANO TERRA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

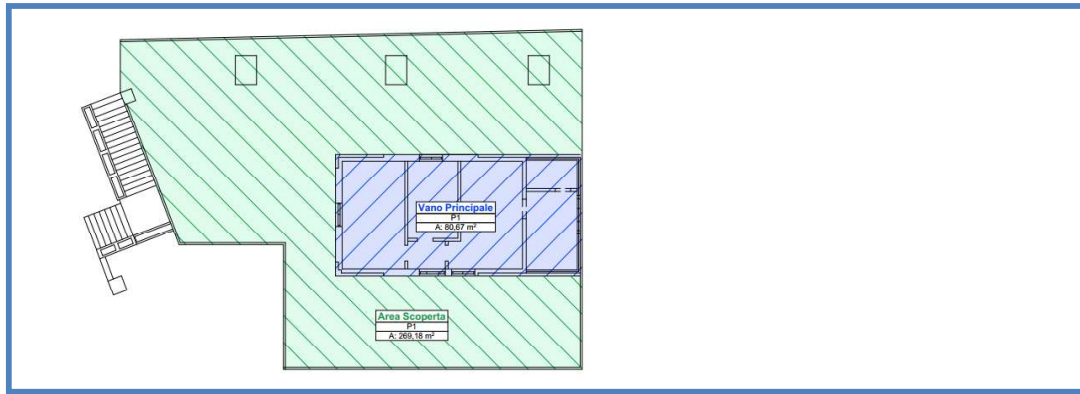


Figura 54 - fabbricato ex inalazioni - PIANO PRIMO

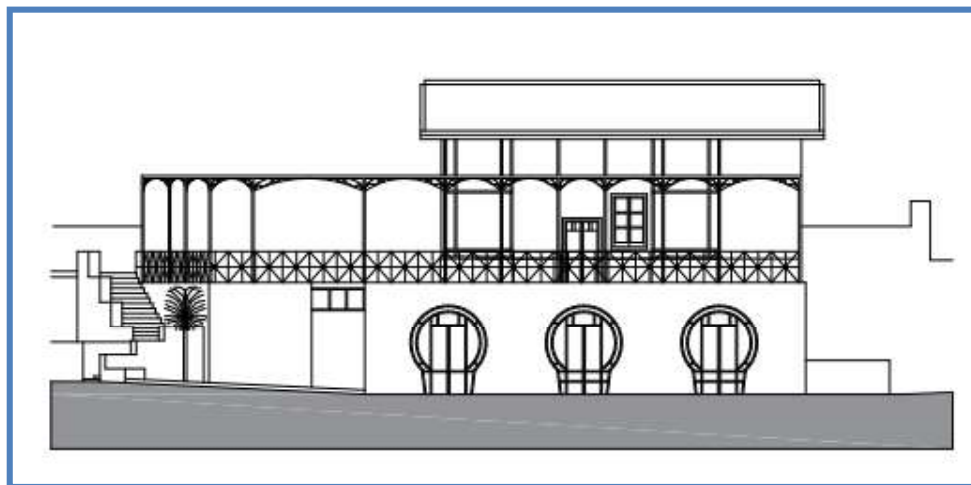


Figura 55 - fabbricato ex inalazioni - PROSPETTO NORD-EST

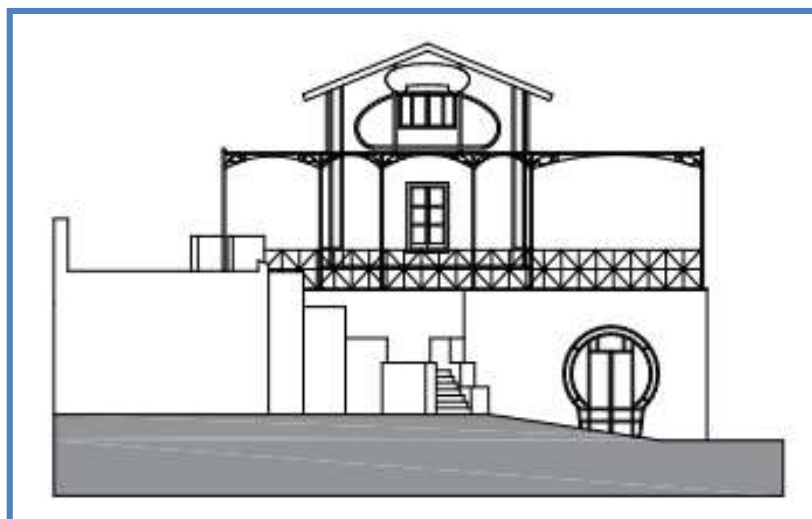


Figura 56 - fabbricato ex inalazioni - PROSPETTO NORD-OVEST



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## FABBRICATO STUFE DI SAN GERMANO

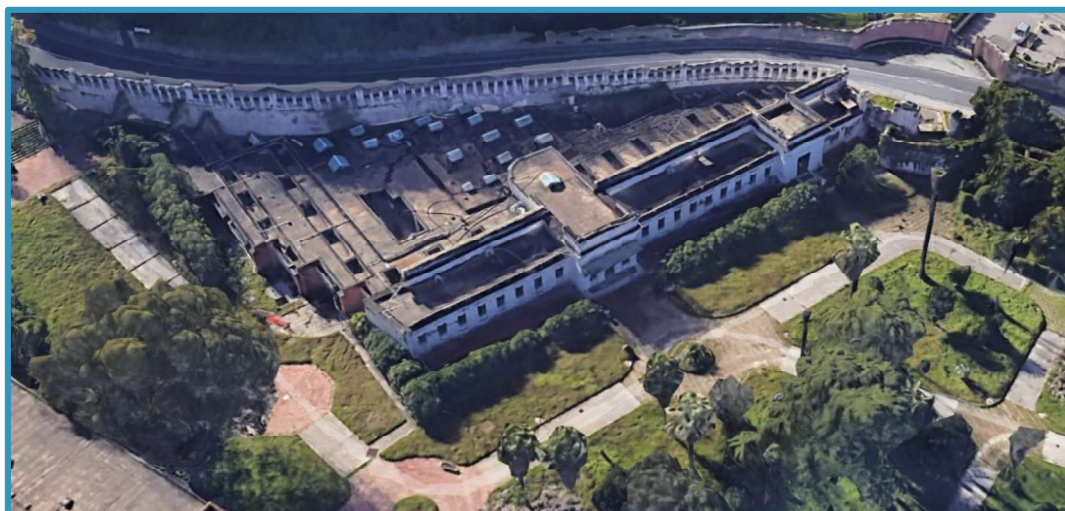


Figura 57 – Vista satellitare fabbricato Stufe di San Germano

<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Stufe</i>						
Codice Fabbricato	Piano	Destinazione	Locale	Superficie Reale	Coefficiente	Superficie Raggiagliata
				[ m <sup>2</sup> ]		[ - ]
<b>F.04.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area Benessere</i>	<i>Principale</i>	1 730,64	1,00	1 730,64
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	57,87	0,30	17,36
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Area scoperta</i>	58,19	0,30	17,46
<b>TOTALE</b>				<b>1 846,70</b>		<b>1 765,46</b>



Figura 58 - fabbricato stufe – PLANIMETRIA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

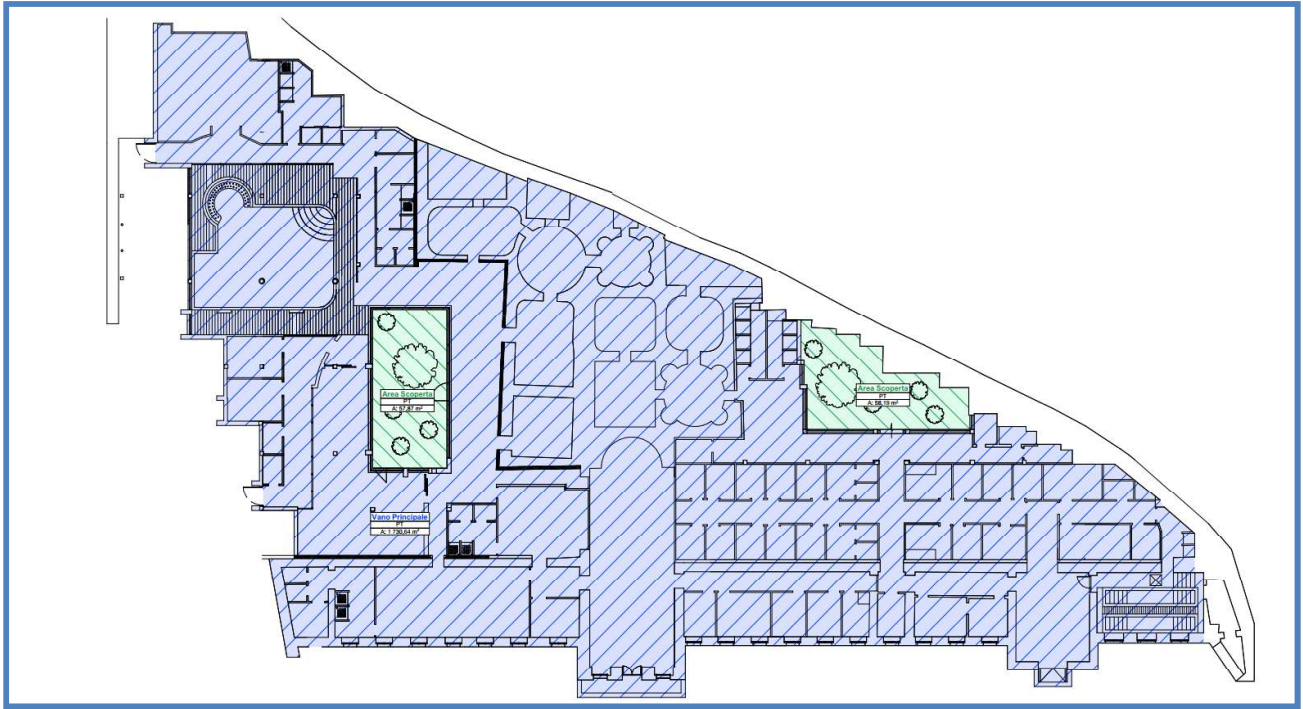


Figura 59 - fabbricato stufe – PIANTA PIANO TERRA

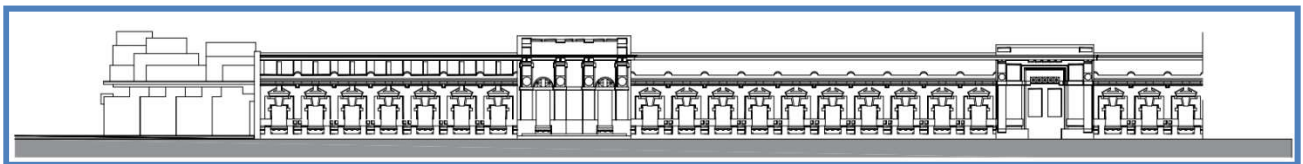


Figura 60 - fabbricato stufe – PROSPETTO NORD-OVEST

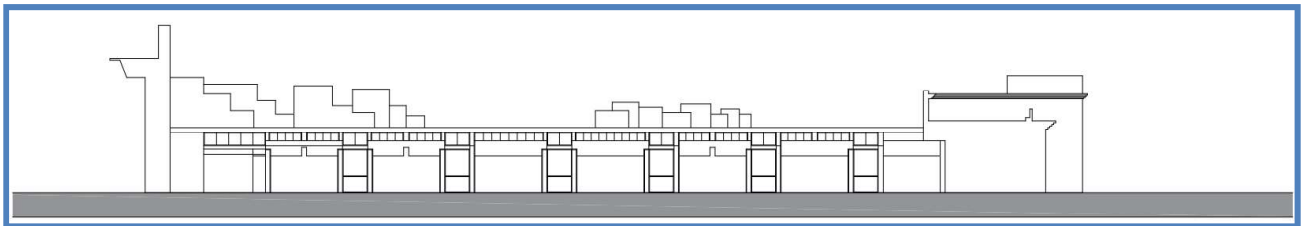


Figura 61 - fabbricato stufe – PROSPETTO NORD-EST



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**FABBRICATO EX PRIMA FANGHI**



Figura 62

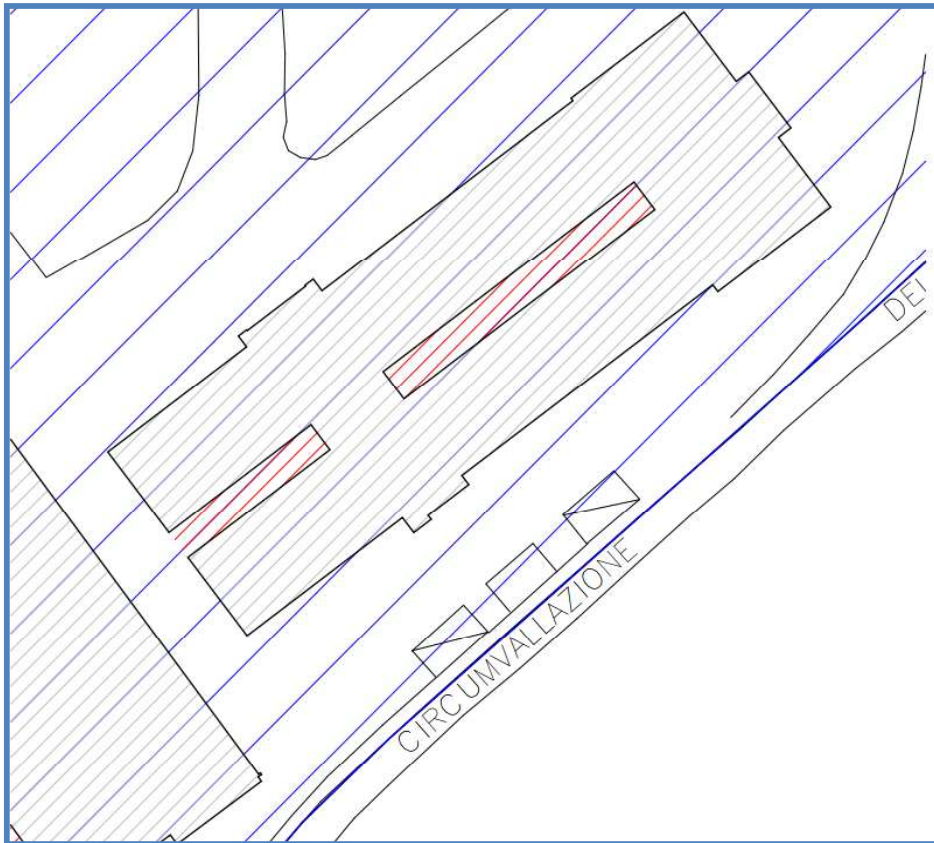
<b><u>AREA TERMALE</u></b>						
<i>Fabbricato Ex Prima Fanghi</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiugliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.06.</b>	<i>P.S1</i>	<i>Area ex Fanghi</i>	<i>Principale</i>	333,15	1,00	333,15
	<i>P.T.</i>	<i>Area ex Fanghi</i>	<i>Principale</i>	1 436,54	1,00	1 436,54
	<i>P.T.</i>	<i>Vanelle</i>	<i>Area scoperta</i>	151,09	0,30	45,33
	<i>P.1.</i>	<i>Area ex Fanghi</i>	<i>Principale</i>	1 108,80	1,00	1 108,80
<b>TOTALE</b>				<b>3 029,58</b>		<b>2 923,82</b>



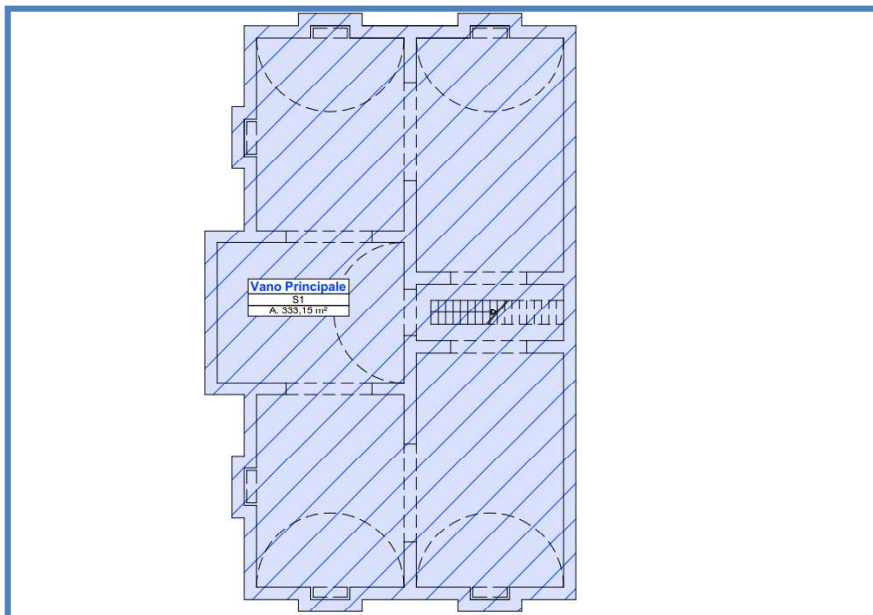
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



**Figura 63 - fabbricato ex prima fanghi - PLANIMETRIA**



**Figura 64 - fabbricato ex prima fanghi - PIANTA PIANO SEMINTERRATO**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



Figura 65 - fabbricato ex prima fanghi - PROSPETTO NORD-EST

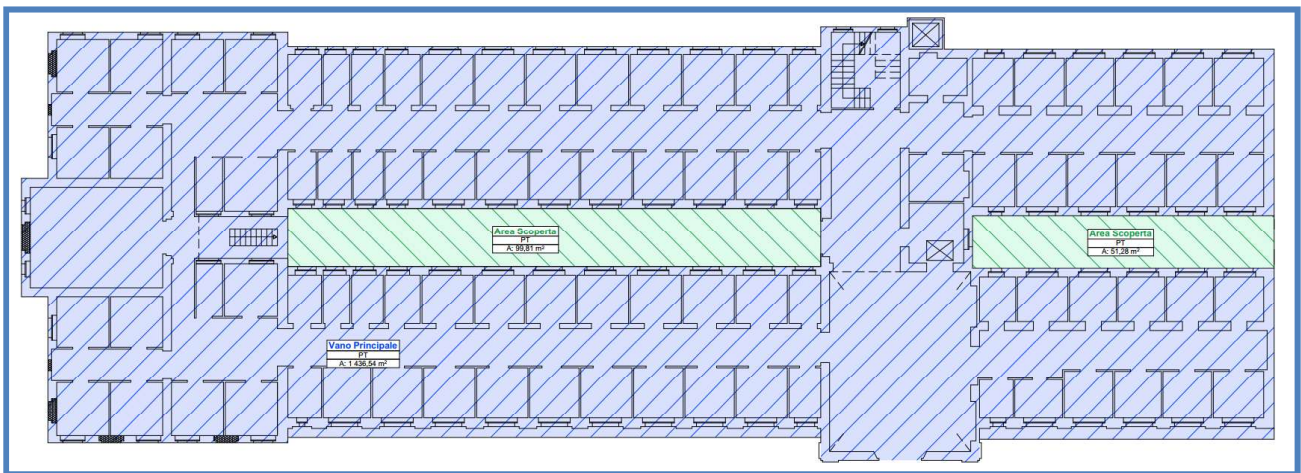


Figura 66 - fabbricato ex prima fanghi - PIANTA PIANO TERRA

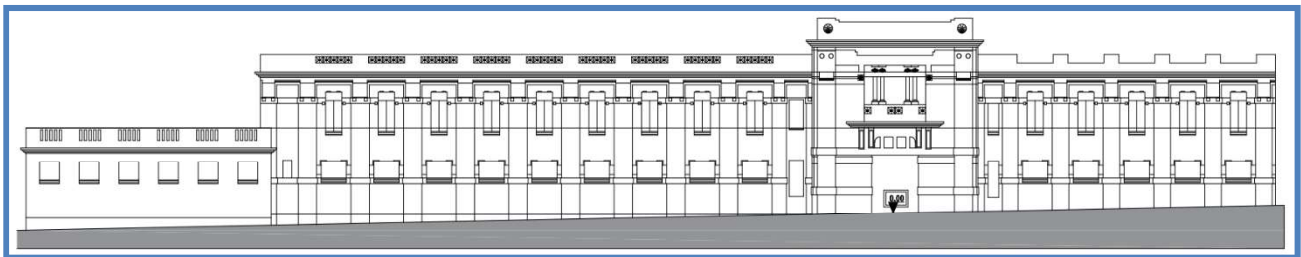


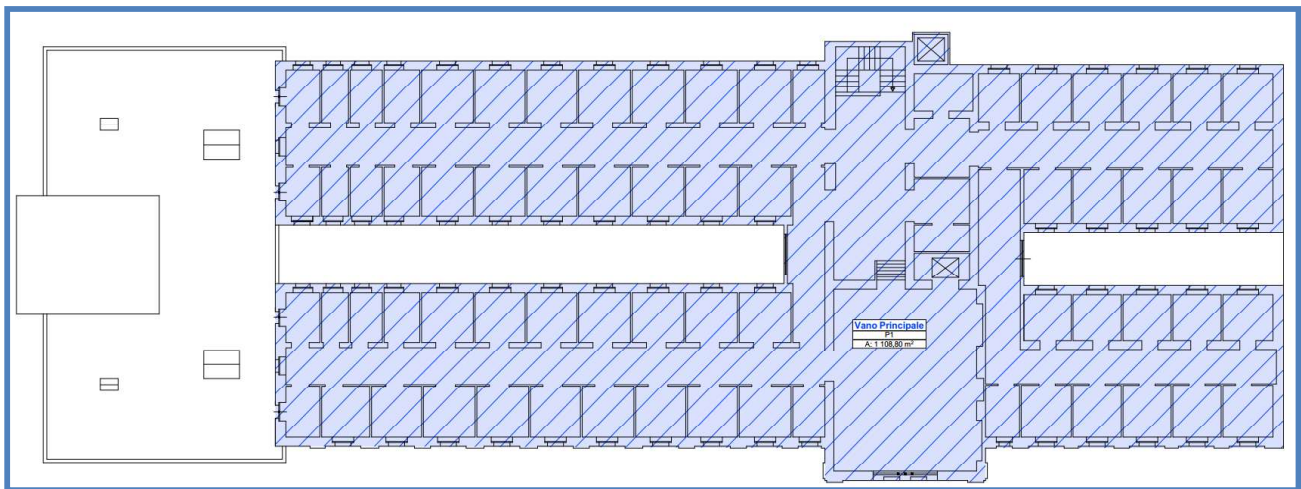
Figura 67 - fabbricato ex prima fanghi - PROSPETTO NORD-OVEST



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



**Figura 68 - fabbricato ex prima fanghi - PIANTA PIANO PRIMO**

**FABBRICATO EX SPOGLIATOIO**



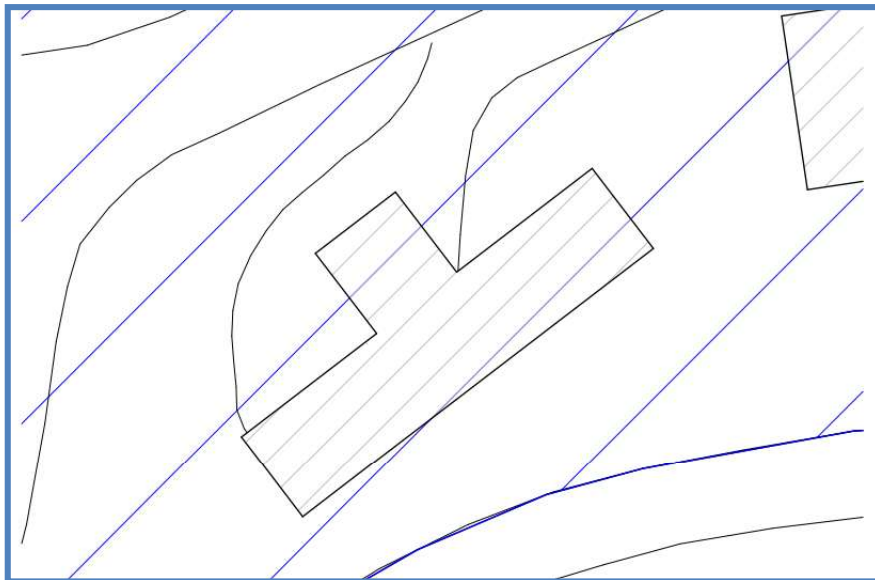
**Figura 69 – Vista satellitare fabbricato ex spogliatoio**



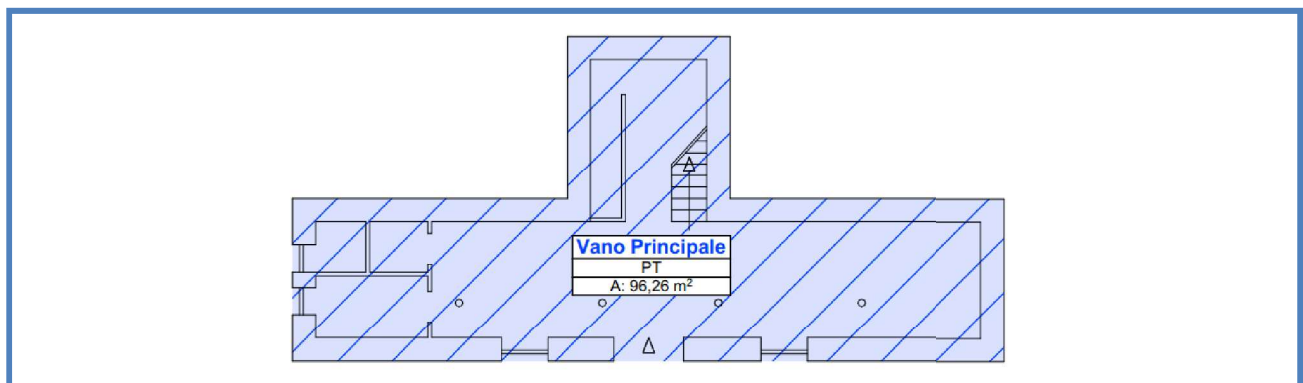
Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Ex Spogliatoio</i>						
<b>Codice Fabbricato</b>	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Locale</b>	<b>Superficie Reale</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Raggiagliata</b>
				[ m <sup>2</sup> ]		[ - ]
<b>F.07.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area Ex Spogliatoio</i>	<i>Principale</i>	96,26	1,00	96,26
	<i>P.1.</i>	<i>Area Ex Spogliatoio</i>	<i>Principale</i>	90,78	1,00	90,78
<b>TOTALE</b>				<b>187,04</b>		<b>187,04</b>



**Figura 70 - fabbricato ex spogliatoio - PLANIMETRIA**



**Figura 71 - fabbricato ex spogliatoio - PIANO TERRA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

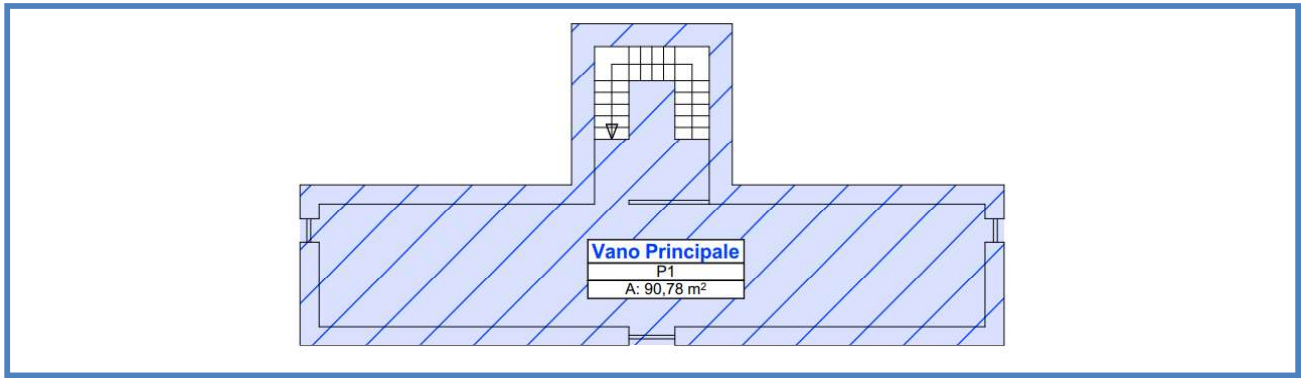


Figura 72 - fabbricato ex spogliatoio - PIANO PRIMO

**FABBRICATO EX LAVANDERIA**



Figura 73 – Vista satellitare fabbricato ex spogliatoio

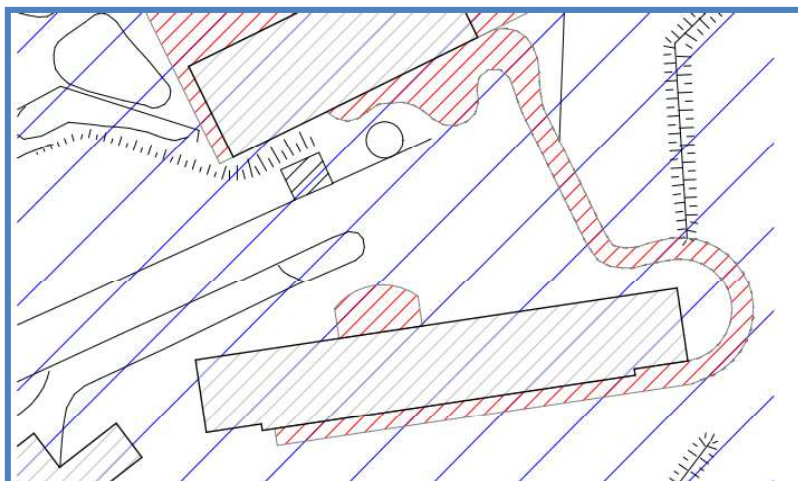


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**

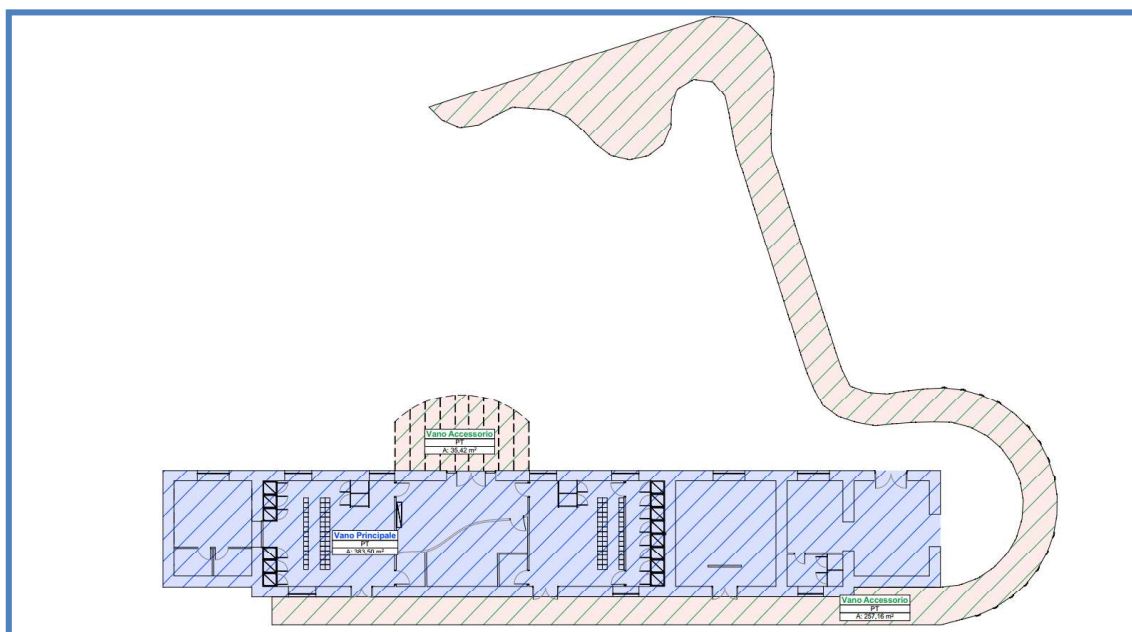


**CERTING**  
 Certificiamo le competenze professionali.

<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Ex Lavanderia</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiagliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.08.</b>	P.T.	<i>Area Ex Lavanderia</i>	<i>Principale</i>	383,50	1,00	383,50
	P.T.	<i>Percorso coperto</i>	<i>Accessorio</i>	257,16	0,50	128,58
	P.T.	<i>Patio Esterno</i>	<i>Accessorio</i>	35,42	0,50	17,71
<b>TOTALE</b>				<b>676,08</b>		<b>529,79</b>



**Figura 74 - fabbricato ex lavanderia - PLANIMETRIA**



**Figura 75 - fabbricato ex lavanderia – PIANTA PIANO TERRA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## FABBRICATO FANGAIA



Figura 76 – Vista satellitare fabbricato ex spogliatoio

<b><u>AREA TERMALE</u></b>						
<i>Fabbricato Fangaia</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raguagliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.09.</b>	<i>P.T.</i>	<i>Area Vasche</i>	<i>Principale</i>	278,36	1,00	278,36
	<i>P.T.</i>	<i>Area Scoperta esclusiva</i>	<i>Accessorio</i>	1 218,56	0,50	609,28
<b>TOTALE</b>				<b>1 496,92</b>		<b>887,64</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

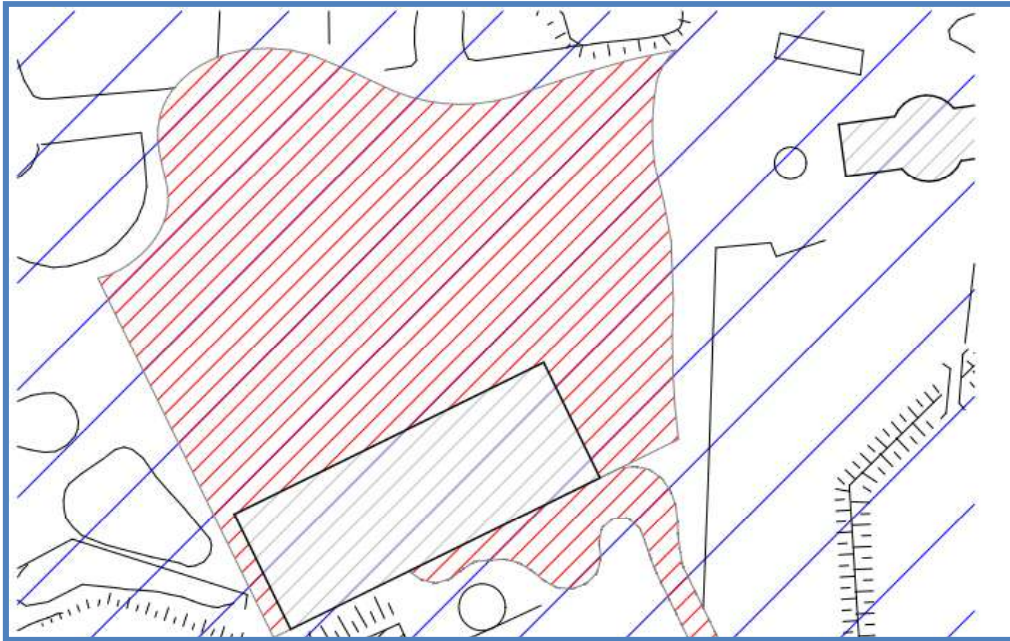


Figura 77 - fabbricato fangaia - PLANIMETRIA

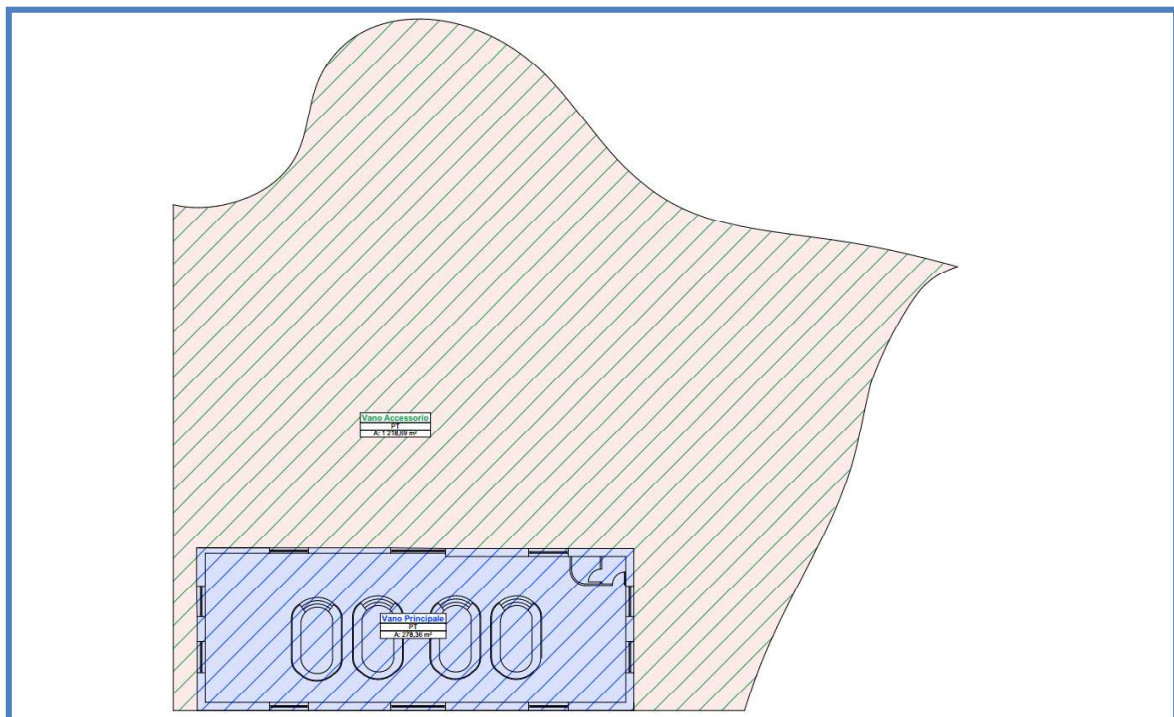


Figura 78 - fabbricato ex lavanderia – PIANTA PIANO TERRA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## FABBRICATO SORGENTE



Figura 79 – PERIZIA REDATTA DA

<u>AREA TERMALE</u>						
<i>Fabbricato Sorgente</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiungliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>		<i>[ - ]</i>
<b>F.10.</b>	P.T.	<i>Locali tecnici sorgente acqua calda</i>	<i>Accessorio</i>	64,85	0,50	32,43
	P.T.	<i>Locali tecnici sorgente acqua fredda</i>	<i>Accessorio</i>	49,01	0,50	24,51
<b>TOTALE</b>				<b>113,86</b>		<b>56,93</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

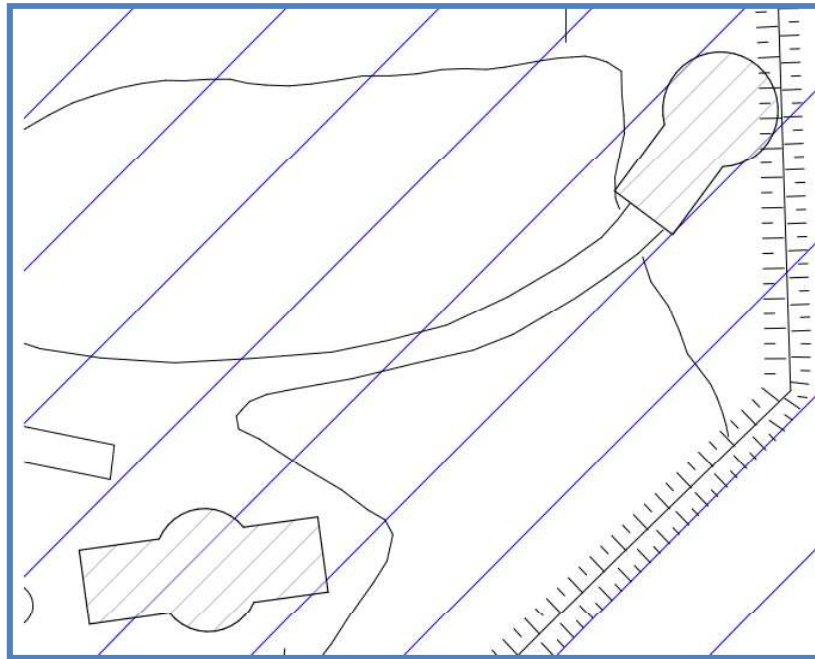


Figura 80 – fabbricato sorgente – PLANIMETRIA

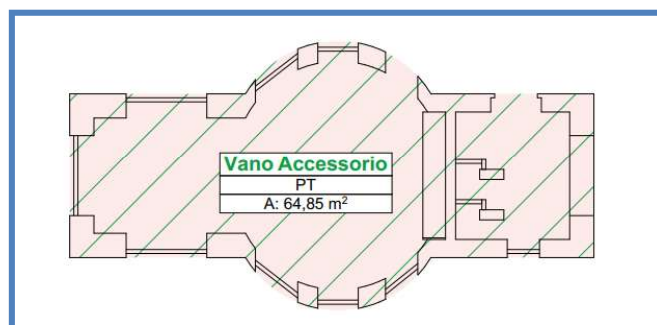


Figura 81 - fabbricato sorgente - PIANTA PIANO TERRA

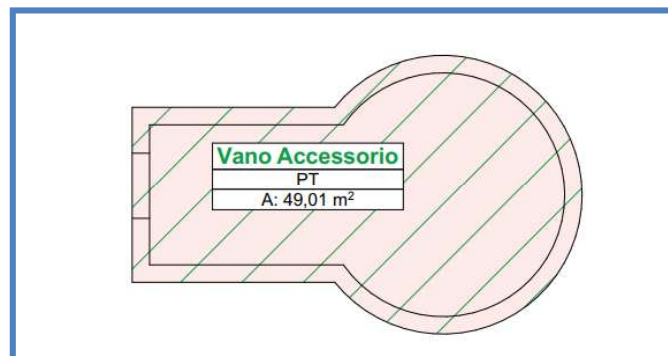


Figura 82 - fabbricato sorgente - PIANTA PIANO TERRA



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## FABBRICATO IMBOTTIGLIAMENTO



Figura 83 – PERIZIA REDATTA DA



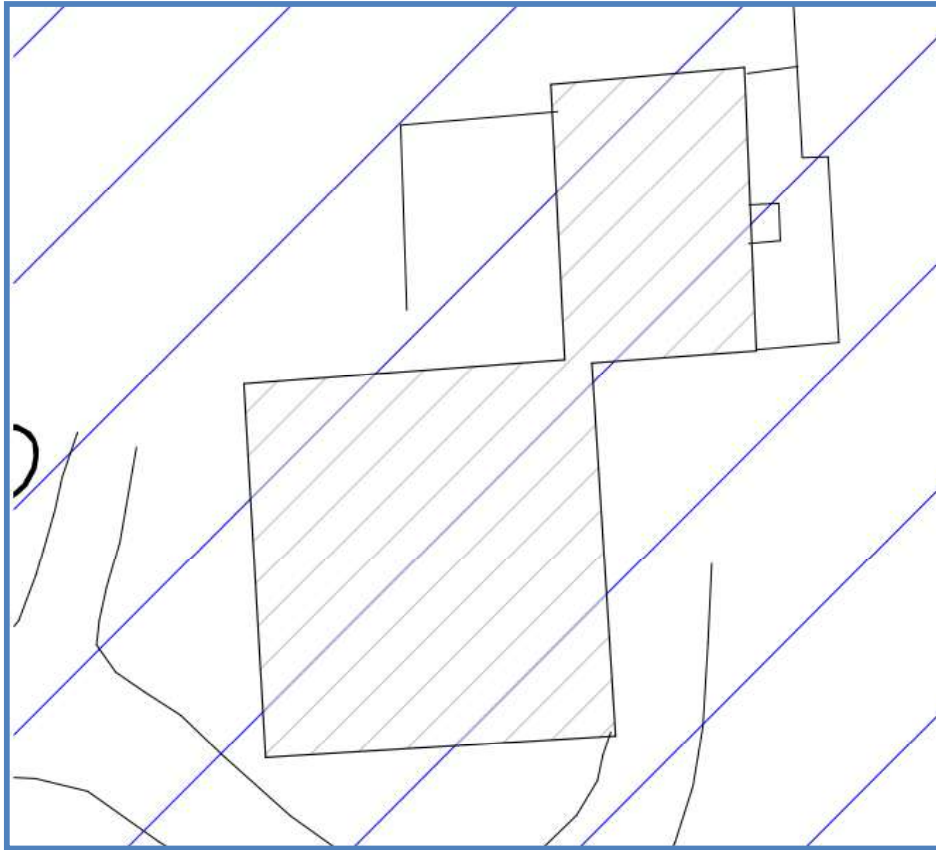
Figura 84 – PERIZIA REDATTA DA

<b>AREA TERMALE</b>						
<i>Fabbricato Imbottigliamento</i>						
<i>Codice Fabbricato</i>	<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Locale</i>	<i>Superficie Reale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Superficie Raggiugliata</i>
				<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>	<i>[ - ]</i>	<i>[ m<sup>2</sup> ]</i>
<b>F.11.</b>	<i>P.S1</i>	<i>Imbottigliamento</i>	<i>Accessorio</i>	262,11	0,50	131,06
	<i>P.T.</i>	<i>Imbottigliamento</i>	<i>Principale</i>	262,11	1,00	262,11
<b>TOTALE</b>				<b>524,22</b>		<b>393,17</b>

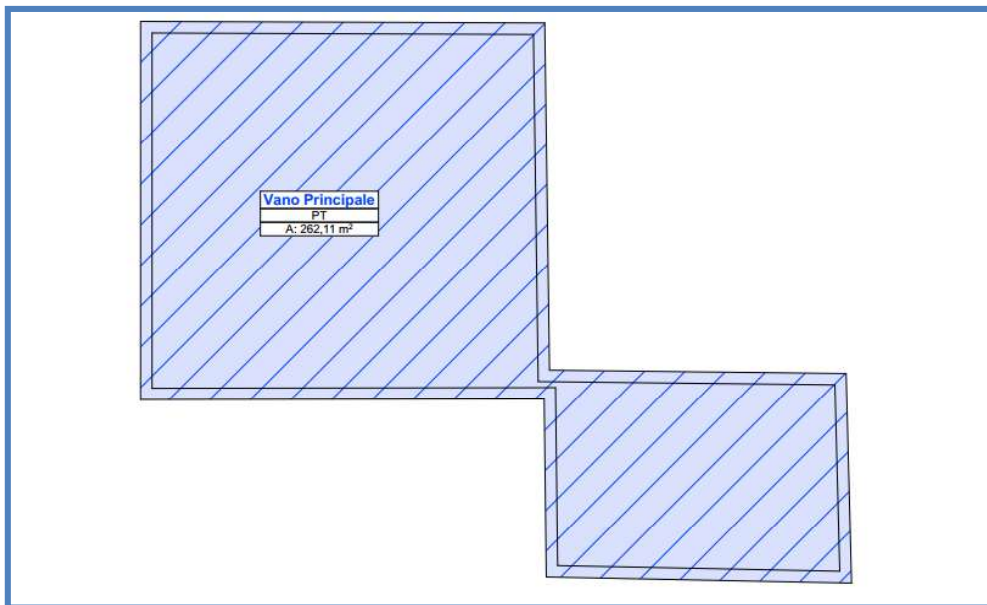


Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





**Figura 85 - fabbricato imbottigliamento - PLANIMETRIA**



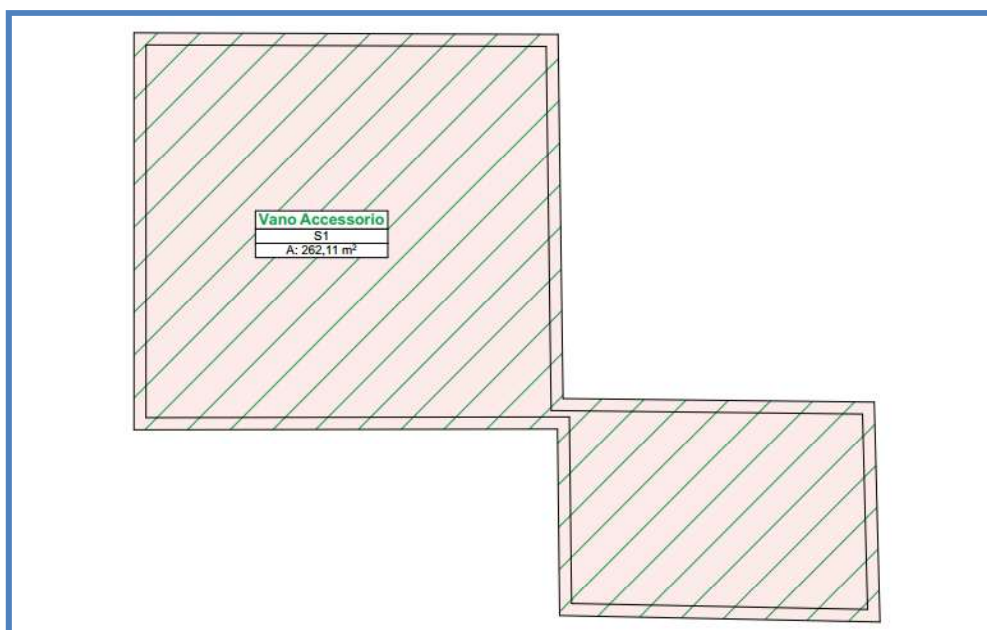
**Figura 86 - fabbricato imbottigliamento – PIANTA PIANO TERRA**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.



**Figura 87 - fabbricato imbottigliamento – PIANTA PIANO SEMINTERRATO**

Si passa ora a riportare in una opportuna tabella di riepilogo gli elementi minimi riscontrati in fase di verifica sommaria relativamente ai beni rientranti nelle valutazioni di cui al presente elaborato peritale, dal punto di vista catastale.

Come si avrà modo di verificare dalle tabelle che seguono, si rileva preliminarmente che, relativamente ai beni riportati nella perizia redatta dallo Studio , questi, dal punto di vista catastale, sono intestati a ditte verosimilmente sempre riferibili alla Società Proponente, circostanza che, però dovrà essere risolta ripristinando correttamente la denominazione della ditta intestataria dei beni.

Inoltre, sempre dalla verifica effettuata, sono rilevabili talune criticità che dovranno essere sicuramente attenzionate relativamente



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



alle particelle che non sono, ad oggi, univocamente rispondenti a quelle riportate all'epoca, nella relazione redatta, come detto dalla

Infine, si riporta una nuova perimetrazione ovvero individuazione dei beni, dal punto di vista catastale, anche facendo riferimento ai nuovi identificativi, a meno di quelli che, come detto, ricadono in fogli catastali oscurati per questioni di sicurezza militare.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**





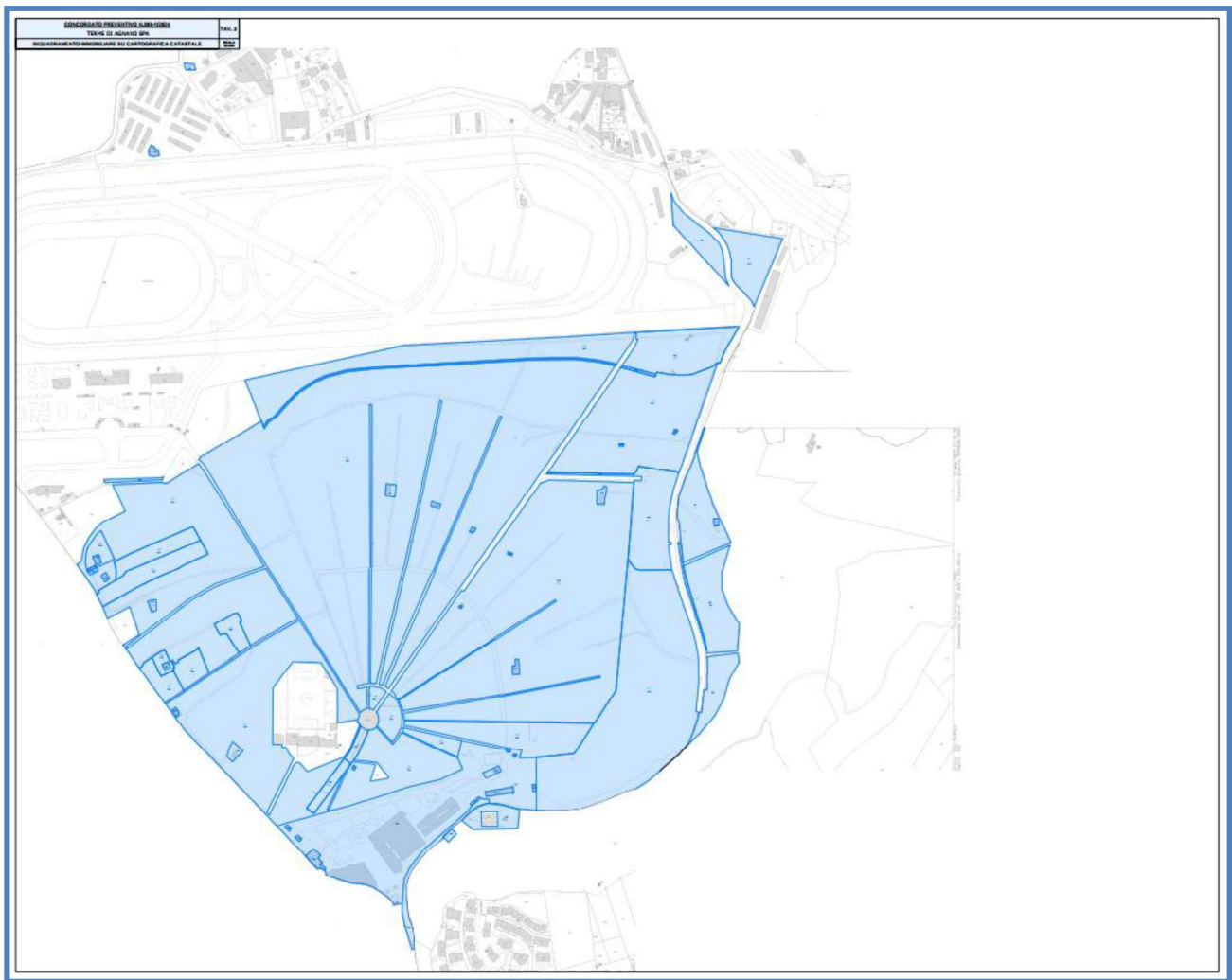
TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2		TABELLA 2	
18	T		SCOFFESSA		182	678						3118									ADDEBITO L. 100/01, art. 282, n. 480
	T				182	680						4019									in p. 800 corrispondente alla p. 802 (tabella 1)
	F		VENEGUETO		CH83	682															in p. 800 corrispondente alla p. 802 (tabella 1)
	T				182	118						1221									in p. 128 di pag. 801 corrispondente alla p. 129 di pag. 71/801
	T		SCOFFESSA		182	120						14									
	T		SCOFFESSA		182	119						81									
	T		SCOFFESSA		182	677						181									
	T		SCOFFESSA		182	684						204									
	F	TERME DI AGNANO SPA		Prorogati per 1/1	VIA CASSA SPANNE	CH83	118														VEDI N°9 (TABELLA 1)
21	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	291						338									R.D. n. 106/11 art. 1)
22	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	295						10083									R.D. n. 106/11 art. 1)
23	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	299						10084									R.D. n. 106/11 art. 1)
24	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	301						10021									R.D. n. 106/11 art. 1)
25	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	304						3080									R.D. n. 106/11 art. 1)
26	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	305						13220									R.D. n. 106/11 art. 1)
27	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	301						1980									R.D. n. 106/11 art. 1)
28	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	308						186									R.D. n. 106/11 art. 1)
29	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	675						39149									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	693						8328									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	694						3183									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	695						8160									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	696						1549									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	698						2270									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	699						748									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	701						2211									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	702						1920									R.D. n. 106/11 art. 1)
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	692						198									
	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	703						49									
	F	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA) - EDIFICIO ADL FABRONIA n. 4 Piano 101	CH83	697	1					8									R.D. n. 106/11 art. 1)
	F	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA) - EDIFICIO ADL FABRONIA n. 118 Piano T	CH83	700	1					8									R.D. n. 106/11 art. 1)
41	T				182	67						106									VEDI N°9 (TABELLA 1)
42	T				182	88						106									VEDI N°9 (TABELLA 1)
43	T				182	86						84									VEDI N°9 (TABELLA 1)
44	T				182	102						33									VEDI N°9 (TABELLA 1)
45	T				182	103						18									VEDI N°9 (TABELLA 1)
46	T				182	104						102									VEDI N°9 (TABELLA 1)
47	T				182	107						106									VEDI N°9 (TABELLA 1)
48	T				182	109						18									VEDI N°9 (TABELLA 1)
49	T				182	119						31									VEDI N°9 (TABELLA 1)
50	T				182	111						130									VEDI N°9 (TABELLA 1)
51	T				182	113						81									VEDI N°9 (TABELLA 1)
52	T				182	106						88									VEDI N°9 (TABELLA 1)
53	T				182	127						29									VEDI N°9 (TABELLA 1)
54	T				182	128						10									VEDI N°11 (TABELLA 1)
55	T				182	130						76									VEDI N°9 (TABELLA 1)
56	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	44						8160									R.D. n. 106/11 art. 1)
57	T	TERME DI AGNANO SPA con sede in NAPOLI (NA)			182	45						81									
58	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	47						82									R.D. n. 106/11 art. 1)
59	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	48						8800									R.D. n. 106/11 art. 1)
60	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	49						4130									R.D. n. 106/11 art. 1)
61	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	182	165						2180									R.D. n. 106/11 art. 1)
62	T				182	161						108									
63	T	SOC. ANDRÈA NAPOLIETANA PER LE TERME DI AGNANO CON SEDE IN NAPOLI	Prorogati per 1000/1000	NAPOLI (NA)	122	84						8160									R.D. n. 106/11 art. 1)



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
 CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024  
 TERME DI AGNANO SPA



**CERTING**  
 Certificiamo la competenza professionale.



**Figura 88 – INQUADRAMENTO IMMOBILIARE SU CARTOGRAFIA CATASTALE**



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Tanto premesso, così come meglio illustrato in precedenza, si riportano di seguito opportune tabelle di stima sintetiche in cui vengono individuati, ovvero riportati, i valori rinvenuti nell'elaborato peritale versato in atti dalla Proponente e più precisamente quello redatto dallo Studio con riferimenti afferenti le fonti ovvero gli elementi che hanno contribuito alla sommaria verifica e quindi individuazione dei più probabili valori dei beni in condizioni di libero mercato, che ovviamente, in questa fase, risultano essere cautelativi e che, come detto, a seguito di opportuna stima analitica, potranno risentire di eventuali variazioni anche significative, in ragione sia dei diversi interventi di manutenzione, anche straordinari, emersi nel corso degli accertamenti in talune quote di beni, sia del degrado per quei beni che, in questa fase, come rilevabile dagli scatti fotografici proposti, non sembrano essere attenzionati in termini di manutenzione.

Si rappresenta che, per quanto riguarda le detrazioni afferenti i costi di ripristino dello stato dei luoghi per la presenza di fabbricati abusivi, relativamente alle aree Agricola, Archeologica, Urbana ed Unità Abitative, si procede ad applicare la medesima percentuale di riduzione pari al 10% ovvero quella prevista dai Consulenti della Proponente, atteso che, in questa fase, non è risultato possibile effettuare una pedissequa verifica degli aspetti



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



urbanistici ovvero di legittimità dei beni sull'intera area interessata dal patrimonio immobiliare della Società Proponente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE							
ID. BENE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI STIMA STUDIO DI ARCHITETTURA D.F.T. S.R.L.	VALORE UNITARIO €/MQ (STUDIO DI ARCHITETTURA D.F.T. S.R.L.)	VALORE ATTUALE UNITARIO €/MQ	RIF.	VALORE DI STIMA SU DISPONIBILITA' DATI
F.01	INGRESSO 1	68,76	€ 223.147,56	€ 2.704,39	€ 984,39	DEI 2024 - C1	€ 67.686,66
F.02	INGRESSO 2	68,76	€ 223.147,56	€ 2.704,39	€ 984,39	DEI 2024 - C1	€ 67.686,66
F.03	EX INALAZIONI	690,48	€ 3.770.429,10	€ 4.550,52	€ 2.830,52	DEI 2024 - C1	€ 1.954.417,45
F.06	EX PRIMA FANGHI	2923,82	€ 18.384.909,20	€ 5.239,99	€ 3.519,99	DEI 2024 - C1	€ 10.291.817,16
F.11	IMBOTTIGLIAMENTO	393,17	€ 615.974,26	€ 1.566,71	€ 750,00	AREA DI SEDIME + PARTE DI STRUTTURA ESISTENTE	€ 294.877,50
<b>TOTALE</b>			<b>€ 23.217.607,68</b>				<b>€ 12.676.485,42</b>

AREA TERMALE SCOPERTA							
ID. BENE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI STIMA STUDIO DI ARCHITETTURA D.F.T. S.R.L.	VALORE UNITARIO €/MQ (STUDIO DI ARCHITETTURA D.F.T. S.R.L.)	VALORE ATTUALE UNITARIO €/MQ	RIF.	VALORE DI STIMA SU DISPONIBILITA' DATI
S.A.T.S.P.	PARCHEGGI E STRADE	13025,50	€ 521.020,00	€ 40,00	€ 145,00	DEI 2024 - H3 + AREA DI SEDIME	€ 1.888.697,50
S.A.T.S.G.	GIARDINO	13572,27	€ 651.468,96	€ 48,00	€ 129,00	DEI 2024 - I2 + AREA DI SEDIME	€ 1.750.822,83
S.A.T.S.I.	INCOLTO	23596,10	€ 471.922,00	€ 20,00	€ 20,00	CONGRUO	€ 471.922,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 1.644.410,96</b>				<b>€ 4.111.442,33</b>

BENI RIENTRANTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED] € 135'000,00 ANNUI							
ID. BENE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI STIMA STUDIO DI ARCHITETTURA [REDACTED]	VALORE UNITARIO €/MQ (STUDIO DI ARCHITETTURA [REDACTED])	VALORE ATTUALE UNITARIO €/MQ	RIF.	VALORE DI STIMA SU DISPONIBILITA' DATI
F.04	STUFE DI SAN GERMANO	1765,46	€ 5.707.889,85	€ 2.694,24		CONTRATTO DI LOCAZIONE TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED]	€ 3.375.000,00
F.07	EX SPOGLIATOIO	187,04	€ 223.052,22	€ 1.191,54			
F.08	EX LAVANDERIA	529,79	€ 1.415.364,74	€ 2.671,56			
F.09	FANGAIA	887,64	€ 4.070.918,13	€ 4.586,23			
F.10	SORGENTE	56,93	€ 58.696,98	€ 1.031,04			
S.A.T.S.V.	VERDE ATTREZZATO	39880,37	€ 1.914.257,76	€ 48,00			
<b>TOTALE</b>			<b>€ 13.390.179,68</b>				<b>€ 3.375.000,00</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



AREA AGRICOLA - ARCHEOLOGICA - URBANA - UNITA' ABITATIVE								
ID. BENE	DESCRIZIONE	SUPERFICIE [MQ]	VALORE DI STIMA STUDIO DI ARCHITETTURA	VALORE UNITARIO €/MQ STUDIO DI ARCHITETTURA	VALORE ATTUALE UNITARIO €/MQ	RIF.	VALORE DI STIMA SU DISPONIBILITA' DATI	
S.A.A.	AREA AGRICOLA	450987,24	€ 9.019.744,80	€ 20,00	€ 20,00	CONGRUO	€ 9.019.744,80	
S.A.AR.	AREA ARCHEOLOGICA	19787,16	€ 395.743,20	€ 20,00	€ 20,00	CONGRUO	€ 395.743,20	
S.A.U.	AREA URBANA	14740,69	€ 147.406,90	€ 10,00	€ 10,00	CONGRUO	€ 147.406,90	
S.A.F.	UNITA' ABITATIVE	192,00	€ 231.360,00	€ 1.205,00	€ 1.205,00	CONGRUO	€ 231.360,00	
<b>TOTALE</b>			<b>€ 9.562.894,90</b>				<b>€ 9.794.254,90</b>	
DETRAZIONE PER IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI (FABBRICATI ABUSIVI) 10% (COME PROPOSTO IN ATTI)								€ 979.425,49
<b>TOTALE AL NETTO DEI RIPRISTINI</b>								<b>€ 8.814.829,41</b>



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



## RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN LIBERO MERCATO

<b>1° IPOTESI</b>	<b>VALORE IN LIBERO MERCATO</b>
<b>STIMA ALBERGO+TERME+AREA PARCHEGGIO</b>	€ 29.012.992,21
AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE	€ 12.676.485,42
AREA TERMALE SCOPERTA	€ 4.111.442,33
BENI RIENTRANTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED]	€ 3.375.000,00
AREA AGRICOLA - ARCHEOLOGICA - URBANA - UNITA' ABITATIVE	€ 8.814.829,41
<b>TOTALE - 1° IPOTESI</b>	<b>€ 57.990.749,37</b>

<b>2° IPOTESI</b>	<b>VALORE IN LIBERO MERCATO</b>
<b>STIMA ALBERGO+TERME</b>	€ 23.763.618,55
AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE	€ 12.676.485,42
AREA TERMALE SCOPERTA	€ 4.111.442,33
BENI RIENTRANTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED]	€ 3.375.000,00
AREA AGRICOLA - ARCHEOLOGICA - URBANA - UNITA' ABITATIVE	€ 8.814.829,41
<b>TOTALE - 2° IPOTESI</b>	<b>€ 52.741.375,71</b>

## CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Si rappresenta che, il valore sopra stimato risulta essere quello relativo ad un mercato di riferimento inteso quale "Libero Mercato", ed in condizioni di perfetta commerciabilità del bene, quindi in

assenza di elementi ostativi alla vendita quali ad esempio la presenza di abusi non sanati o non sanabili.

Risulta opportuno evidenziare che, il valore di stima di un bene dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dallo scopo della stima discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Per valore di un immobile in condizioni di vendita forzata si intende il valore dell'immobile, inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà, verosimilmente, essere esitato alla pubblica asta, ossia come valore da porre a base d'asta. Tale ipotesi, in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente al valore di vendita forzata (*forced value*).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (*forced value*) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito. Tale definizione trova riscontro al punto



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione: "II termine "Vendita forzata" è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In tale scenario il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "II valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- ▣ l'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste, la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- ▣ il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- ▣ Il compratore ed il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) ed agiscano con prudenza ed in modo indipendente;
- ▣ Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese d'intermediazione.

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita.

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende l'importo stimato



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni”.

Le definizioni sono state richiamate anche dall'ABI: “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” emanato nel maggio 2011.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato.

**IMPORTO STIMATO:** si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

**ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE:** richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, perché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può essere scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

**IN UN'OPERAZIONE SVOLTA TRA UN VENDITORE E UN ACQUIRENTE CONSENZIENTI ALLE NORMALI CONDIZIONI DI MERCATO:** entrambi i



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

**■ DOPO UN'ADEGUATA PROMOZIONE COMMERCIALE:** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

**■ NELL'AMBITO DELLA QUALE ENTRAMBE LE PARTI HANNO AGITO CON COGNIZIONI DI CAUSA, CON PRUDENZA E SENZA ALCUNA COSTRIZIONE:** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla compimento.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



Fatta tale precisazione, prima di determinare, il più probabile valore di mercato dei beni in condizione di vendita forzata, risulta opportuno analizzare il mercato di riferimento, e nella fattispecie quello afferente le vendite all'asta.

**Il prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

**¶** Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta. Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi. In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nell'immobile dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto;

**¶** La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in dieci anni sul nuovo e vizi occulti per l'usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che lo deteneva;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

- ▣ Nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possono intervenire fra la data di stima e la data di aggiudicazione;
- ▣ Una diminuzione del prezzo pari ad alcuni rilanci minimi in aumento del prezzo base d'asta, perché, in caso contrario, se il valore a base d'asta è pari a quello di mercato, anche un solo rilancio porta l'aggiudicatario a pagare l'immobile ad un prezzo superiore al valore di mercato;
- ▣ La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta, il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo. La pubblicizzazione degli immobili in vendita è effettuata solo tramite qualche rivista specialistica o via internet (su siti specifici). Normalmente non è fatta anche su riviste generiche o giornali, o con avvisi o locandine o con l'intervento di agenti immobiliari, preposti alla vendita;
- ▣ Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) risulta difficile visionare l'immobile oggetto d'asta;



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata, 54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

📄 Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare la platea di possibili acquirenti, conseguente ad una innata diffidenza, seppur ingiustificata, del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di una attività di esproprio forzoso di persone cadute in rovina, a volte per cause non loro. Oltre ciò bisogna, ad oggi, tener conto anche di quanto stabilito **dell'art. 568 D.L. n.83 del 27/06/2015**. Sulla scorta di quanto esposto e trattato, lo scrivente, aderendo anche alla prassi consolidata presso diversi tribunali del territorio nazionale, ritiene che al prezzo base d'asta del cespite, oltre le detrazioni per legge, si debba applicare una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato, per riduzione per vendita in assenza delle garanzie art.2922 c.c. pari al 15%, quale valor medio tra il 10% ed il 20% del valore di mercato, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato. Si riportano, di seguito, tabelle da cui è possibile evincere il più probabile valore di mercato dei beni in regime di vendita forzata, nelle due distinte ipotesi.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
Certifichiamo  
le competenze professionali.

## RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN VENDITA FORZATA

1° IPOTESI	VALORE IN LIBERO MERCATO	VALORE IN VENDITA FORZATA - 15%
STIMA ALBERGO+TERME+AREA PARCHEGGIO	€ 29.012.992,21	€ 24.661.043,37
AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE	€ 12.676.485,42	€ 10.775.012,61
AREA TERMALE SCOPERTA	€ 4.111.442,33	€ 3.494.725,98
BENI RIENTRANTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED]	€ 3.375.000,00	€ 2.868.750,00
AREA AGRICOLA - ARCHEOLOGICA - URBANA - UNITA' ABITATIVE	€ 8.814.829,41	€ 7.492.605,00
<b>TOTALE - 1° IPOTESI</b>	<b>€ 57.990.749,37</b>	<b>€ 49.292.136,96</b>

2° IPOTESI	VALORE IN LIBERO MERCATO	VALORE IN VENDITA FORZATA - 15%
STIMA ALBERGO+TERME	€ 23.763.618,55	€ 20.199.075,76
AREA TERMALE FABBRICATI E PERTINENZE	€ 12.676.485,42	€ 10.775.012,61
AREA TERMALE SCOPERTA	€ 4.111.442,33	€ 3.494.725,98
BENI RIENTRANTI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE STIPULATO TRA LA SOCIETA' PROPONENTE E LA SOCIETA' [REDACTED]	€ 3.375.000,00	€ 2.868.750,00
AREA AGRICOLA - ARCHEOLOGICA - URBANA - UNITA' ABITATIVE	€ 8.814.829,41	€ 7.492.605,00
<b>TOTALE - 2° IPOTESI</b>	<b>€ 52.741.375,71</b>	<b>€ 44.830.169,35</b>

\* \* \* \* \*



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
 fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscana.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**  
 Certificiamo  
 le competenze professionali.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Teano lì 22/05/2025

L'Esperto Stimatore



Si allega alla presente:

- 1) Documentazione catastale ed ipotecaria;
- 2) Elaborati grafici;
- 3) Documentazione consegnata dal Commissario Giudiziale;
- 4) Documentazione trasmessa dalla Società Proponente;
- 5) Corrispondenza intercorsa;
- 6) Certificazioni acquisite dallo scrivente.



Ing. Flavio Toscano viale Santa Reparata,54 81057 Teano (ce)  
fax 0823.875.174 cell.338.46.76.832 e-mail: info@flaviotoscano.it  
**CONCORDATO PREVENTIVO N. 309-1/2024**  
**TERME DI AGNANO SPA**



**CERTING**

Certifichiamo  
le competenze professionali.