

TRIBUNALE DI BRINDISI

SEZIONE FALLIMENTI ED ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Ivan Natali

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SIMA IMMOBILI

PER LA VALUTAZIONE DELL'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA

DI CONCORDATO PREVENTIVO ex art. 161 . fall

Proc. N° 06/2020

Udienza del

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Emanuele Giaccari

Corso Vittorio Emanuele II, 15

72017 Ostuni (Br)

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Immobili della società
Per la valutazione dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo

1. PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Emanuele Giaccari, con studio in Oria (BR) alla via A. Manzoni 56, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brindisi, n° 592, e all'albo dei CTU del Tribunale di Brindisi al n. 1527, nominato dall'Onorevole Sig. Giudice del Tribunale di Brindisi, dott. Antonio Ivan Natali, esperto stimatore in relazione alla richiesta di ammissione alla procedura di concordato preventivo (ex art. 161 1. Fall) dalla società (nel prosieguo anche indicata come "**Società**" o "**Ricorrente**"), con sede legale in numero di iscrizione al Registro Imprese e codice fiscale in persona dell'Amministratore unico giusta determina assunta dallo stesso in data 10.9.2020 a rogito Notaio Umberto Scialpi di Roma rep. 9290/5637 (**all.1**), rappresentata e difesa dagli avvocati

in data 02/05/2022 accetta l'incarico inerente e presta il giuramento di rito. Il commissario giudiziale chiedeva una perizia tecnica di un esperto al fine di verificare la congruità dei valori degli immobiliari indicati in atti appartenenti alla società suddetta per l'ammissibilità del concordato preventivo proposto e dunque di accertare il valore degli immobili finalizzato alla vendita per un immediato realizzo.

2.0 I SOPRALLUOGHI

Per adempiere all'incarico ricevuto questo CTU, assistito dal commissario giudiziale, ha eseguito sopralluoghi presso gli immobili in questione per i rilievi del caso (v. allegato 2 verbale di sopralluogo);e precisamente:

- a Piano di Sorrento il 11 maggio 2022, in cui l'accesso agli immobili fu consentito dal sig. direttore della struttura ricettiva che indicò anche gli immobili da periziare ;
 - a Fasano il 27 maggio 2022 e il 20 giugno 2022 guidati dal guardiano che aveva le chiavi degli appartamenti da ispezionare.
- Altri sopralluoghi furono effettuati presso l'ufficio tecnico di Fasano, previa richiesta di accesso agli atti (v. allegato 1).

3.0 GLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

Gl immobili della società, come indicato nella relazione ex art. 161, co. 3 LF del piano concordatario della società a firma del prof. del 12 maggio 2021 possono esser distinti in due complessi immobiliari e precisamente:

Complesso immobiliare sito in Fasano (BR), in località Savelletri;
Complesso sito in Piano di Sorrento (NA).

In questa relazione viene espresso il parre di stima del più probabile valore di mercato dei suddetti immobili al fine di valutare la possibilità di concordato.

E' stato necessario innanzitutto individuare precisamente gli immobili di proprietà della società da periziare, verificare i relativi dati catastali, valutare la consistenza e quindi, per le sole costruzioni, lo stato di conservazione e la regolarità sotto il profilo urbanistico.

3.1 Elenco degli immobili di proprietà complesso immobiliare in Fasano, identificazione catastale e consistenza

Tutti gli immobili sono situati in un'unica zona e precisamente in prossimità della costa adriatica nella zona turistica di Fasano, in contrada "Pattolecchia", località turistico-balneare in Savelletri di Fasano (Br), distinti al Catasto al foglio 112 (v. allegato 4 e 5) .

In dettaglio si tratta di :

- un residence a piano terra, facente parte di un unico corpo di fabbrica, a due piani, costituito da n. 25 appartamenti a piano terra de " e camere di albergo al secondo piano de ALTRA SOCIETA' e dalle relative pertinenze di uso esclusivo
- nonché da terreni adiacenti di circa 5 ha utilizzabili come parco, aree da cedere al comune di Fasano come standard urbanistici, aree attrezzate, infrastrutture ecc, in prossimità del mare, lungo la provinciale SP 90 Torre Canne – Monopoli.

Il parco e le infrastrutture sono anche a servizio delle altre opere esistenti nei pressi del suddetto residence ossia dell'albergo del primo piano, del ristorante e di ogni altro bene ivi esistente DI ALTRA SOCIETA' e di chi ha acquistato DA TALE ALTRA SOCIETA' O

DALLA SOCIETÀ DEBITRICE SOTTOPOSTA A CONCORDATO PREVENTIVO

Nella attestazione ex art. 161 c.o.3 predetta non è molto chiaro quali siano le porzioni di terreno (particelle catastali interessate) destinate a posto auto, le aree da destinare a parco e le aree che sarebbero da destinare ad ampliamento e dunque con diritto di edificazione (*ius edificandi*) perciò si sono assunte le indicazioni ivi contenute, sebbene non individuate con le relative particelle catastali e non distinguibili sul luogo perchè non ancora realizzate.

Si evidenzia inoltre che nella relazione non sono inserite le particelle: 467,468,469,470,471 del foglio 112 e il terreno particella 180 del foglio 110 che è ubicato in altra zona rispetto ai primi, probabilmente perché già ceduti al Comune secondo le previsioni della convenzione v. in seguito, ma non ancora volturate.

La relazione individua i seguenti immobili della società

(



Immagine da google map- ubicazione degli immobili “

In Fasano (Br)



Nella seguente tabella 1 vengono elencati i beni ed indicati, per ognuno di essi, i dati catastali e la consistenza.

Tabella 1

N	Catastali	Superficie	Porticato (mq) coeff 0,35	area scoperta (mq) coeff 0,10	somma pertinenze (mq)
1	Terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112, particella 607, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 76.76.47, Reddito Dominicale Euro 11,85, Reddito Agrario Euro 13,82	7.647			
2	I terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Fasano al Foglio 112, particella 607, porzione AB, qualità orto, classe 22, ha. 04.86.91, Reddito Dominicale Euro 628,67, Reddito Agrario Euro 301,76;	48.691			
3	Totale Foglio 112 particella 607, cl 2 R.d. 14,57 r.a. 1,46 area destinata a parco da attrezzare	56.338			
4	Terreno censito Comune di Fasano al Foglio 112, particella 467, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.32.40, Reddito Dominicale Euro 5,02, Reddito Agrario Euro 5,86;	3.240			
5	Terreno censito Comune di Fasano al Foglio 112, particella 468, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.42.00, Reddito Dominicale Euro 6,51, Reddito Agrario Euro 7,59;	4.200			
6	Terreno Comune di Fasano al Foglio 112, particella 469, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.01.42, Reddito Dominicale Euro 0,22, Reddito Agrario Euro 0,26;	142			
7	Terreno censito Comune di Fasano al Foglio 112, particella 470, porzione AA, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.37.46, Reddito Dominicale Euro 5,80, Reddito Agrario Euro 6,77, e porzione AB, qualità uliveto, classe 22, ha. 00.02.51, Reddito Dominicale Euro 1,23, Reddito Agrario Euro 0,84;	3.997			
8	Terreno censito Comune di Fasano al Foglio 112, particella 471, qualità seminativo, classe 24, ha. 00.34.95, Reddito Dominicale Euro 5,42, Reddito Agrario Euro 6,32. (attualmente ceduta al Comune ma non trascritta al catasto poiché non conclusa la urbanizzazione)	3.495			
9	Totale	15.074			
10	26 (ventisei) porzioni di fabbricato ad uso residenziale censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Fasano al Foglio 112, particella 535, qualità ente urbano (ha.01.06.94 comprensiva degli altri terreni [redacted])				
11	subalterno 43, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 4, superficie catastale mq.54, escluse le aree scoperte mq.51, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	51	9,1	17,9	27
12	subalterno 44, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 4, superficie catastale totale mq.49, escluse le aree scoperte mq.46, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	46	8,5	16,5	25
13	subalterno 45, categoria A/3, classe 5 ^A , vani 2,5, superficie catastale totale mq.35, escluse le aree scoperte mq.33, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	33	0	16	16

14	subalterno 46, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.36, escluse le aree scoperte mq.34, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	34	0	16	16
15	subalterno 47, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.61, escluse le aree scoperte mq.53, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri n. SNC, piano T;	53	0	167	167
16	subalterno 48, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastale totale mq.70, escluse le aree scoperte mq.63, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri n. SNC, piano T;	63	9	76	85
17	subalterno 49, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastale totale mq.65, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	59	4,2	68,8	73
18	subalterno 50, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastale totale mq.67, escluse le aree scoperte mq.61, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	61	11,5	67,5	79
19	subalterno 51, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastale totale mq.65, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	59	11,5	65,5	77
20	subalterno 52, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4,5, superficie catastale totale mq.79, escluse le aree scoperte mq.72, Rendita Euro 348,61=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	72	11,5	66,5	78
21	subalterno 53, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2, superficie catastale totale mq.37, escluse le aree scoperte mq.33, Rendita Euro 154,94=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	33	0	81	81
22	subalterno 54, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4,5, superficie catastale totale mq.97, escluse le aree scoperte mq.81, Rendita Euro 348,61=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	81	5,2	481,8	487
23	subalterno 55, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.54, escluse le aree scoperte mq.48, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	48	0	129	129
24	subalterno 56, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.45, escluse le aree scoperte mq.40, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	40	5,8	104,2	110
25	subalterno 57, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.48, escluse le aree scoperte mq.42, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	42	15	97	112
26	subalterno 58, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.47, escluse le aree scoperte mq.42, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T	42	9,1	85,9	95

27	subalterno 59, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.46, escluse le aree scoperte mq.41, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	41	8,5	85,5	94
28	subalterno 60, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 2,5, superficie catastale totale mq.38, escluse le aree scoperte mq.34, Rendita Euro 193,67=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	34	0	79	79
29	subalterno 61, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastale totale mq.77, escluse le aree scoperte mq.68, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	68	0	185	185
30	subalterno 62, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 4, superficie catastale totale mq.77, escluse le aree scoperte mq.72, Rendita Euro 309,87=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	72	11,2	37,8	49
31	subalterno 63, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.65, escluse le aree scoperte mq.61, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T	61	9,1	27,9	37
32	subalterno 64, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3,5, superficie catastale totale mq.64, escluse le aree scoperte mq.60, Rendita Euro 271,14=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	60	12	28	40
33	subalterno 65, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.62, escluse le aree scoperte mq.58, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	58	12,4	25,6	38
34	subalterno 66, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.63, escluse le aree scoperte mq.59, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T	59	9,1	27,9	37
35	subalterno 67, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 3, superficie catastale totale mq.55, escluse le aree scoperte mq.54, Rendita Euro 232,41=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	54	8	0	8
36	subalterno 68, categoria A/3, classe 5 [^] , vani 5,5, superficie catastale totale mq.109, escluse le aree scoperte mq.102, Rendita Euro 426,08=strada Provinciale Torre Canne - Savalletri SNC, piano T;	102	0	69	69
37	Superficie	1426	170,7	2122,3	2293
38	Posti auto (mq) n. 52 da 25 mq/cad (coefficiente di omogenizzazione 0,20)	1300			

La particella 38 del foglio 112 è bene comune non censibile che può utilizzare anche chi ha gli immobili dal 43 al 68.

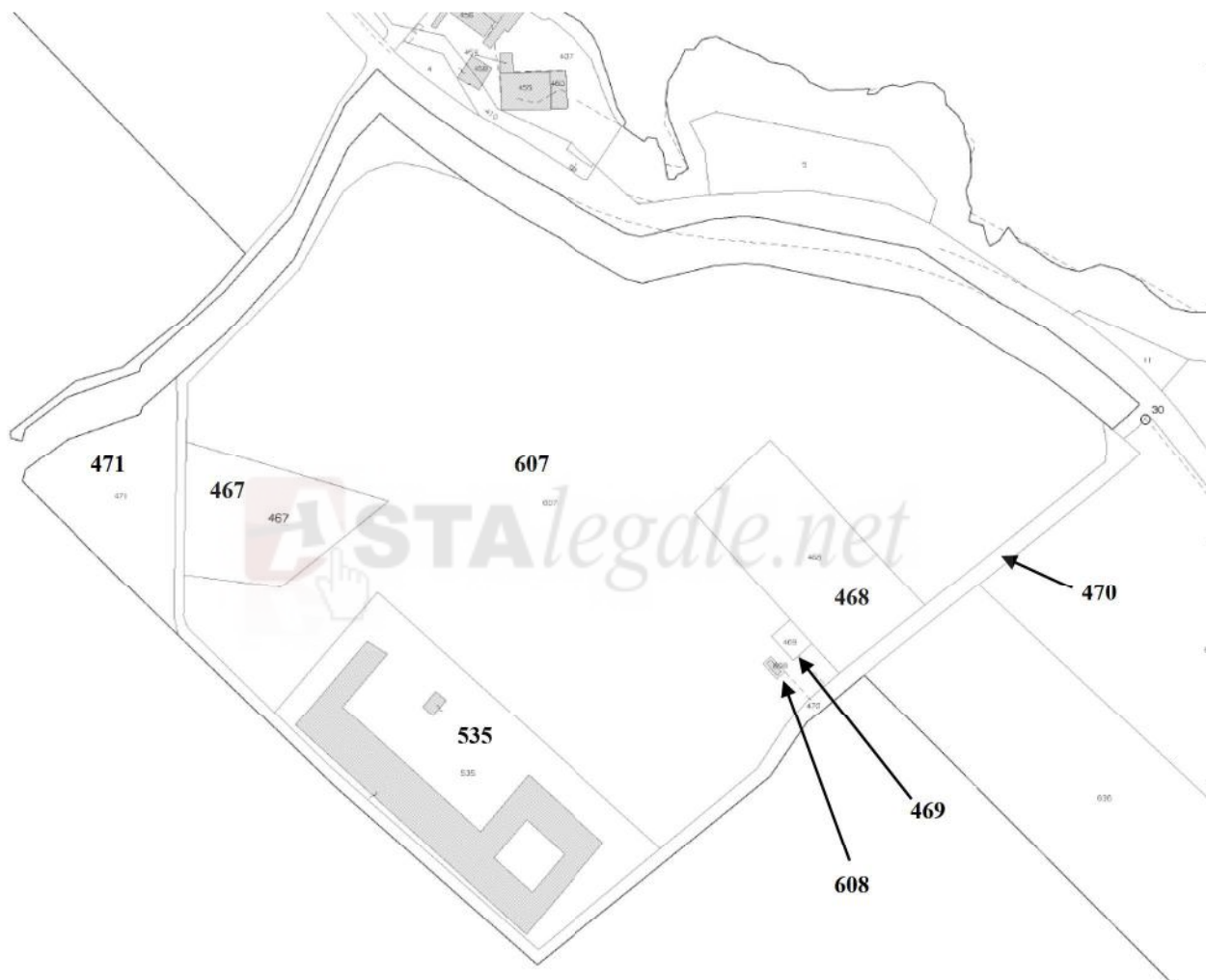
Si ribadisce che i terreni contraddistinti dalla particella 467, 468, 469, 470, 471, sempre del foglio 112, e dunque adiacenti agli immobili indicati nella relazione del prof. non sono ivi inseriti, ma ancora catastalmente intestati ALLA SOCIETA' DEBITRICE

La particella 458 è occupata da un corpo di fabbrica non censito né ispezionato dallo scrivente;

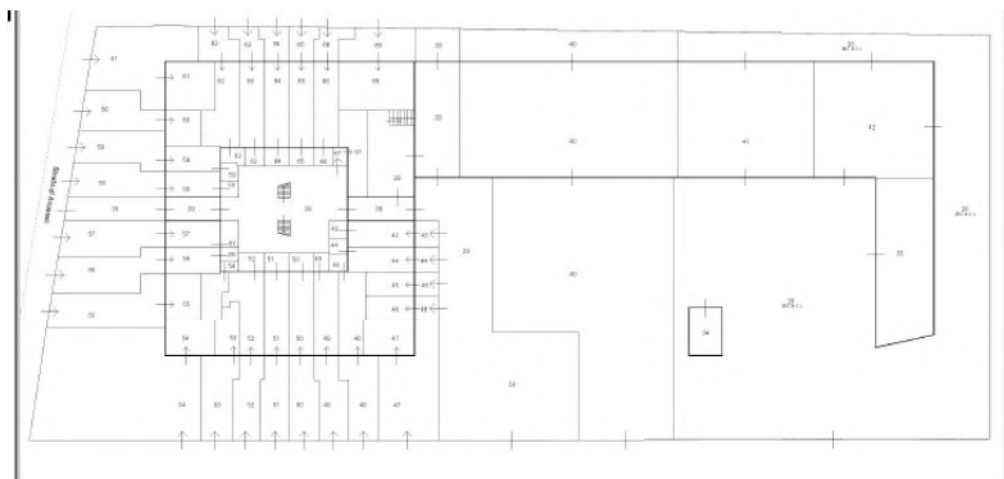
La particella 471 è prevista come area da cedere al Comune di Fasano per gli standard urbanistici secondo D.M. 1444/68, ma attualmente non è dotata di nessuna opera (strade muretti v. foto allegato 10 .

Anche la particella 608 è occupata da un corpo di fabbrica ma non è di proprietà della DEBITRICE sebbene risulta un fondo intercluso.

Per quanto concerne il terreno su cui è stato costruito il residence, si evidenzia che esso è stato censito come ente urbano ed è di mq 10.694 (diecimilaseicentonovantaquattro) catastali, nel Catasto Terreni del Comune di Fasano, al Foglio 112, alla particella 535, non è più nella disponibilità al 100 % della società DEBITRICE perché è occupato da immobili DI ALTRA SOCIETA' o venduti ad altri (particelle 33,34,39,40,41, ecc).



Estratto catastale delle particella di proprietà de “



Particelle delle unità del residence costruite sulla particella 535 del foglio 112



Estratto dell'intera proprietà

3.1.1 Permesso a costruire e descrizione sintetica degli immobili

3.1.1.1 Il fabbricato

Il residence è stato edificato giusto permesso di costruire autorizzato insieme alla convenzione edilizia tra il Comune di Fasano e la società il 26/09/2007 prot. 33160 e prima variante del 05/09/2012 prot. 277.

Proposta di variante approvata con delibera del Consiglio comunale n. 110 del 12.09.2006 comprendente il progetto (25 tavole)

Cessione della aree a standard Particella 457 (3240 mq) e 468 (4.200 mq)

Conferenza di servizi del 22/06/2006

Il progetto prevedeva la realizzazione del residence di proprietà de con sede in
(v.allegato 3).

La relazione del prof. prevede la vendita dei locali al piano terra del residence
singolarmente Secondo il DPCM del 22 gennaio 2018, n. 13. Regolamento recante la
definizione delle condizioni di esercizio dei *condhotel*, nonché dei criteri e delle modalità per la
rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi
alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a

destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164

Si fa presente che affinché sia attuabile tale opportunità, va presentata, al Comune di Fasano e dunque approvata, una variante per cambio di destinazione ed uso del residence che attualmente non è stata richiesta.

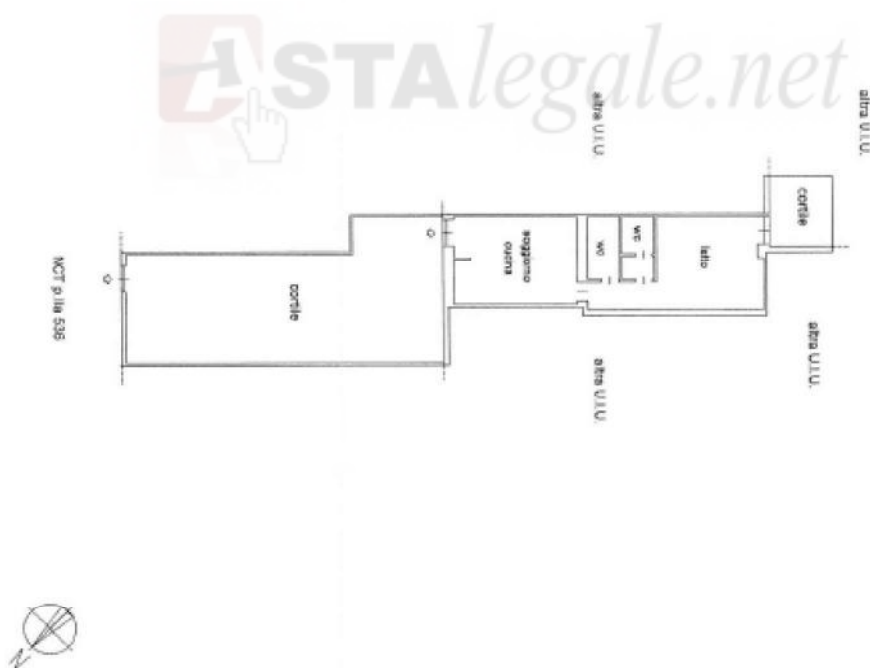
L'approvazione è subordinata ai limiti degli standard urbanistici e all'indice di fabbricabilità che potrebbero comunque condizionare l'approvazione della variante di ampliamento.

Si evidenzia inoltre che la suddetta società ha chiesto un ampliamento del residence ai sensi La parte costruita è costituita da un residence a piano terra, con monolocali o bivani oltre all'angolo cottura e servizi; quasi tutti gli appartamenti sono dotati da patii ed area a verde, di uso esclusivo, sebbene al sopralluogo sono risultati non sempre divisi da limiti ben individuabili sul posto.

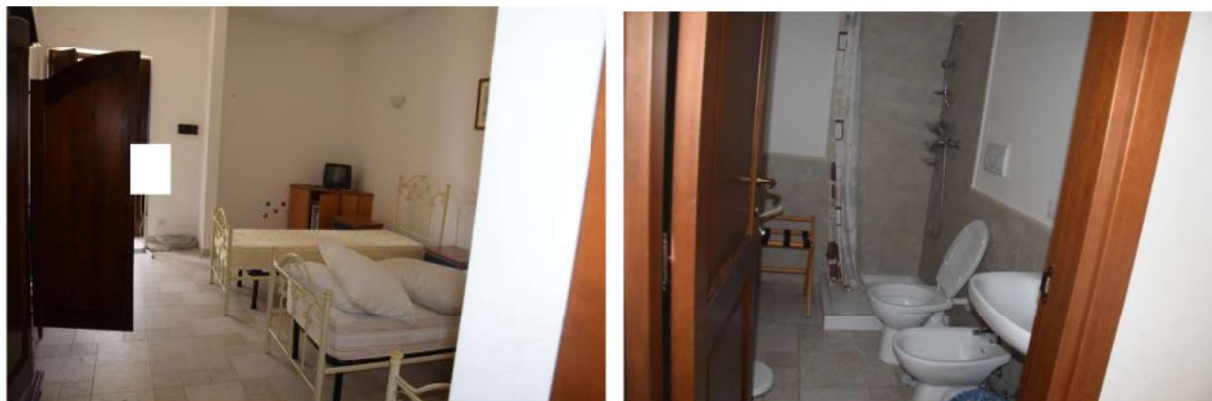
Il fabbricato, di cui fanno parte i 26 appartamenti de è una costruzione a pianta quadrata, senza alcun particolare pregio architettonico, realizzata a partire dal 2007 con tecniche costruttive tradizionali, sebbene con solaio piano in latero cemento, ma struttura portante in muratura (tufi locali) per collegarsi con la struttura limitrofa (masseria), di età più antica, in muratura e volte a crociera.

I divisori interni del residence in questione, che dividono i vari appartamenti, sono in laterizio.

Al sopralluogo dei 26 appartamenti 20 sono stati ulteriormente divisi in due mediante cartongesso nella porta centrale, ma facilmente removibili.



Esempio di un appartamento tipo



Interno di un appartamento tipo

L'intonaco è del tipo tradizionale a tre mani con stucco finale liscio; le rifiniture esterne sono state realizzate con tecnica antica di scialbatura su muratura a faccia-vista per rispettare la costruzione antica adiacente; gli inserti nelle facciate sono stati realizzati in pietra locale, la pavimentazione in *chianche* calcaree.

Internamente le rifiniture sono di buon livello con pavimenti e rivestimenti dei bagni di discreta qualità; sanitari e infissi in legno e vetro di buona qualità, gli impianti, sottotraccia sono a norma.

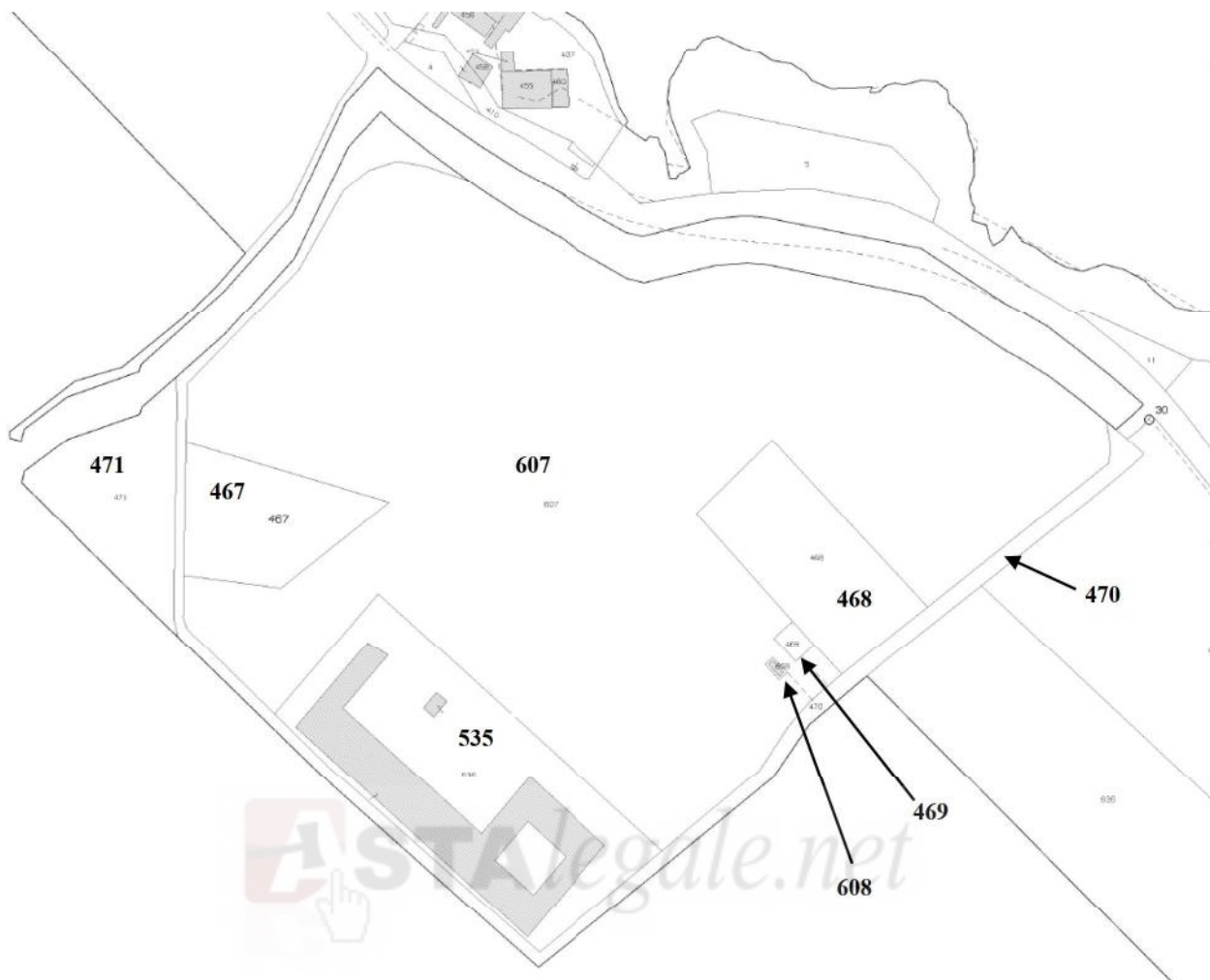
La relazione del prof. considera come area disponibile per la realizzazione di 52 posti auto di 25 mq ciascuno, comprensiva dell'area di manovra, per una superficie totale di 1300 mq, come area che deve essere stimata per la costituzione del patrimonio immobiliare del concordato.

A tal proposito va però precisato che tale area deve essere sottratta dalle aree del parco (part.IIIa 607 mq 56.338) o meglio dalle aree messe a disposizione per la infrastrutture e standard urbanistici; deve essere scomputata dall'estensione dell'area a parco di cui si tiene conto nella valutazione.

Si precisa inoltre che in merito alla edificazione del residence questo era subordinato alla cessione di aree (parcheggi e verde pubblico) nonché alla realizzazione degli standard di progetto previsti dal DM 1444/68 che ad oggi non sono stati ancora completati.

CALCOLO STANDARDS URBANISTICI	
D.M. 1444/1968	
aree pubbliche = min. 0.8 mq. per ogni mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno il 50 % destinato a parcheggi; la restante superficie a verde .	
Superfici pubbliche richieste :	
$\text{mq.} 4327.34 \times 0.80 = \text{mq.} 3.461,87$	
STANDARDS RICHIESTI	
Parcheggi pubblici richiesti	= mq. 3.988,13
Parcheggi privati richiesti	= mq. 1.128,59
Verde pubblico richiesti	= mq. 1.730,94
TOTALE	= mq. 6.847,66
STANDARDS DI PROGETTO	
Parcheggi pubblici di progetto	= mq. 4.200,00
Parcheggi privati di progetto	= mq. 1.240,00
Verde pubblico di progetto	= mq. 3.240,00
TOTALE	= mq. 8.680,00





Estratto catastale degli immobili suddetti e numero particelle

3.1.1.2 Accertamento dell'esistenza del certificato di abitabilità e/o agibilità...

Sia per l'immobile 1, che per l'immobile 2, non risulta che sia stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità, ma potranno essere richiesti ed ottenuti successivamente alla regolarizzazione come suddetto.

3.1.1.3 In merito allo *ius aedificandi*

Si fa presente che il prof. introduce, nel patrimonio della società, uno *ius aedificandi*, da valere su aree non meglio precisate catastalmente, facenti parte della convenzione del 2007, maturato in virtù del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 13 del 22/01/2018 (Condhotel).

Il progetto depositato, ma non approvato, ricalcola gli standard urbanistici.

L'area destinata all'estensione del residence (*ius aedificandi*), completamente con aumento di camere, è di mq 787 circa sulla attuale particella 607, affianco alla 535, come indicato sul progetto di variante presentato al Comune di Fasano, il 13/11/2019, a nome della società , ad oggi non ancora approvato e dunque, anche in questo caso è area da sottr dall'area a parco (particella 607 mq 56.383)

Realizzazione di una struttura turistico ricettiva esistente in zona litoranea Monopoli – Torre Canne con annesso museo marino su terreno censito al foglio di mappa 112 part.ile 10-5 oltre alla realizzazione di un acquario fuori terra presentato in data 13/11/2019 con prot. n. 38766

Progetto di ampliamento della struttura turistico ricettiva esistente in zona litoranea Monopoli – Torre Canne oltre alla realizzazione di un acquario fuori terra presentato in data 13/11/2019 con prot. n. 38766

Tale progetto prevede cessione di aree (aree a verde e a parcheggi) nonché la realizzazione delle infrastrutture che ad oggi non sono state completate.

Nella relazione si indica il valore di tale diritto. Ad oggi, a parere di questo CTU, comunque non può essere considerato al 100 % poiché il progetto di variante presentato il 13/11/2019 per la costruzione di altre camere non è ancora stato approvato e comporta comunque la cessione di aree al Comune per gli standard urbanistici che altresì attualmente sono della società e dunque stimati come aree di pertinenza del residence.

La medesima area non può essere stimata due volte.

Questo CTU ritiene opportuno tenere comunque conto di tale diritto considerando un area di 787 mq, della particella 607, come area con vocazione edificatoria e perciò da scomputare dall'area parco e da valutare con un valore unitario diverso (maggiore) dal resto dell'area della particella.



Stralcio del progetto di ampliamento del residence del 13/11/2019 su un area di 787 mq (nuove camere)

3.1.2 I terreni limitrofi (l'area del parco)

Si tratta dell'area facente parte della convenzione del 2006 tra la società e il Comune di Fasano messa a disposizione per gli standard urbanistici, aree a verde, parcheggi, strade ecc e per l'approvazione del progetto del residence (particella 607, 467,468,469,470 e 471): al sopralluogo non sono risultati attrezzati né come aree a verde, né come parcheggi, tanto meno come parco; non risultano alberati, non sono dotati di tutte le infrastrutture, ma hanno una

potenziale possibilità ad essere destinati a parco come scritto dal prof. _____ nella sua relazione, e di ciò se ne terrà conto nella stima del più probabile valore di mercato del bene.



Stralcio planimetrico dei terreni limitrofi al fabbricato

3.2 Elenco degli immobili di proprietà _____ complesso immobiliare in Piano di Sorrento (Na), identificazione catastale e consistenza

Sulle pendici occidentali del Monte Vico Alvano in località Colli di San Pietro a Piano di Sorrento, dove sorgeva l'antica Abbazia di "San Pietro a Cermenna", molto importante fino al XIII secolo. Devoluta nel 1791 alla Corona Reale, l'Abbazia cadde in uno stato progressivo di abbandono tanto che nel 1850 ne acquistò la proprietà il Conte Eduardo Colonna Doria Del Carretto che fece costruire l'omonimo Castello terminato nel 1872.

Oggi la struttura, restaurata negli anni '70 (concessione n. 66 del 20 luglio 1978) v. allegato 3, appare imperiosa e paragonabile alle storiche residenze fortificate medievali.

L'immobile è il piano interrato del castello suddetto.

Il Parco verde, che si estende intorno al piccolo borgo costituito dal Castello e dalle sue pertinenze, occupa una superficie di vari ettari con molti tipi di alberi, tra cui una quercia monumentale di oltre 300 anni, e gode di viste spettacolari su entrambi i golfi di Napoli e Salerno.

Dunque, in una delle "location" più prestigiose della Penisola Sorrentina, a pochi minuti da Positano e S. Agata sui due Golfi.

Il castello è ubicato in un punto molto tranquillo ma non isolato ed immerso nel verde dell'antico Parco del Principe.

Nella relazione ex art. 161. Co. 3 Legge sui fallimenti, a firma del prof. _____ non sono indicati i dati catastali, ma nella stessa si fa riferimento alla perizia di parte, a firma dell'arch. _____ lo scrivente ha preso in considerazione quelli ivi indicati.

Si ritiene opportuno fare alcuni accorpamenti atteso il collegamento e la particolare interazione reciproca (v. tabella 2).

Nella prima colonna della tabella 2 sono indicati, con lo stesso numero, gli accorpamenti adottati dallo scrivente.

Tabella 2 Piano di Sorrento

Accorpamenti		Descrizione
4	1	Terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento, HA 1 A 02 CA 56,
5	2	Terreno Ente Urbano riportato nel C.T. di Piano di Sorrento, metri quadri 980,
3	3	Terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento, metri quadri 228,
4	4	Terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento, HA 1 A 99 CA 33,
2	5	Collegio in via Cermenna n.42 (chiesa)
2	6	Appartamento in via Cermenna n.42
2	7	Magazzino in via Cermenna n.42
1	8	Negozi in via Cermenna n.42 (ristorante)
3	9	Terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento HA 1 A 07 CA 94,
6	10	Terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento, metri quadri 414,
3	11	terreno riportato nel C.T. di Piano di Sorrento metri quadri 5.644,

Atti di provenienza

Gl'immobili di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 dell'elenco suddetto sono pervenuti alla società per atto di compravendita **notar Adele Gisolfi del 25.07.1977, rep. 67159**, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 30.07.1977 ai nn. 16280-83/14771-74 da V. allegato ;

Gl'immobili di cui ai punti 6, 7, 8, 9, 10, 11 dell'elenco suddetto sono pervenuti alla società per atto di compravendita **notar Adele Gisolfi del 26.07.1977, rep. 67160**, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 30.07.1977 ai nn. 16784-16805/14775-14796 dalla società V. allegato

Non sono indicati nella perizia di parte i seguenti immobili:

8	Appartamento in via Cermenna n.42;	C.F. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 145 sub. 7, ctg. A/2, classe 7, piano TE, vani 5,5, r.c. Euro 951,57 derivante dall'immobile fl. 8 p.la 145 giusta bonifica identificativo catastale del 05.10.2010 protocollo n. NA0870058"
7	non c'è Appartamento in via Cermenna n.42	Foglio 8 p.la 68 sub. 23, ctg. A/2, classe 7, edificio 1L, piano 2°, interno 5, metri quadri 97, vani 6, r.c. Euro 1.038,08;



Immagine da google map- ubicazione degli'immobili " n Piano di Sorrento (Na)

3.2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI E CONSISTENZA

Tabella 3

Elenco e raggruppamento proposto	Perizia di parte arch.	Descrizione	Catastali	Sup. (mq)
4		Terreno, 1 uliveto;	Riportato nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 90, classe 4, HA 1 A 02 CA 56, r.d. Euro 31,78 r.a. € 31,78	10.256
5		2 Ente Urbano	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.lla 159, metri quadri 980, derivato dalla p.lla 141 di mq. 6.560 giusto tipo mappale del 26.11.1996 in atti dal 18.05.1999 n.68.502/1986;	980
3		Terreno riportato 3 agrumeto	CT foglio 8 p.lla 142, classe 4, metri quadri 228, r.d. Euro 2,12 r.a. Euro 0,88;	228
4		Terreno riportato Bosco 4 ceduo	Foglio 8 p.lla 310, classe 3, HA 1 A 99 CA 33, r.d. Euro 30,88 r.a. Euro 4,12, derivante dalla p.lla 140 di mq. 25.330 giusto frazionamento del 04.10.2013 protocollo n. NA0870058;	19.933

Non evadibil 8 e	Appartamento in via Cermenna n.42 r;	C.F. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 145 sub. 7, ctg. A/2, classe 7, piano TE, vani 5,5, r.c. Euro 951,57 derivante dall'immobile fl. 8 p.la 145 giusta bonifica identificativo catastale del 05.10.2010 protocollo n. NA0870058"	
2	Collegio (CHIESA) in via Cermenna n.42 5 riportato	Foglio 8 particella 33, sub 1 cat B/1 cl U, piano TE, int. 1 mq 1190 RC € 1536,46	1190
2	Appartamento in via Cermenna n.42 6	Foglio 8 particella 33, sub 2 cat A/4 cl. 4 p. TE-1, int. 2 RC € 290,51 mq 73 vani 4,5	73
2	Magazzino in via Cermenna n.42 7	Foglio 8 particella 33, sub 3 cat C/2 cl. 3 p. S01, int. 3 RC € 413,58; vani 4,5	88
1	Negozio (Ristorante) in via Cermenna n.42 8	C.F. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 68 sub. 31, ctg. C/1, classe 3, piano S01, interno 3 metri quadri 604, r.c. Euro 13.007,90 derivato dall'immobile fl. 8 p.la 68 sub. 102 graffato al fl. 8 p.la 158 sub. 101 giusta divisione con cambio destinazione del 03.04.2017 in atti dal 05.04.2017 protocollo n. NA0117246;	604
3	Terreno agrumeto 9	Riportato nel C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 344, classe 4, HA 1 A 07 CA 94, r.d. Euro 100,34 r.a. Euro 41,81;	10.794
6	Terreno, agrumeto 10	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 205, classe 4, metri quadri 414, r.d. Euro 3,85 r.a. Euro 1,60	414
3	Terreno , bosco ceduo Abitazione secondo piano del castello Colonna 11	C.T. di Piano di Sorrento al fl. 8 p.la 113, classe 2, metri quadri 5.644, r.d. Euro 14,57 r.a. Euro 1,46.	5.644
7		Catasto Fabbricati Piano di Sorrento fg 8 particella 68 subalterno 23 piano 2 interno 5, A/2 classe 7, consistenza 6 vani, metri quadri 97, RC Euro 1.038,08	97

Nell'allegato 8 e 9 sono riportati gli elaborati grafici catastali, mentre negli allegati 6 e 7 sono riportati le planimetrie dello stato dei luoghi come rilevato al sopralluogo.

A parere dello scrivente i suddetti immobili possono essere raggruppati nel seguente modo considerando i collegamenti, le pertinenze e la impossibilità di divisione.

Immobile 1 (ristorante) - Unità immobiliare sita in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Fabbricati identificata al foglio 8 particella 68 subalterno 31;

Immobile 2 (chiesa, magazzino ed abitazione – Si tratta di un unico fabbricato isolato) Unità immobiliare sita in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Fabbricati identificata al foglio 8 particella 33 subalterni 1, 2 e 3;

Immobile 3 (agrumeto e bosco ceduo) - Terreno sito in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Terreni identificato al foglio 8 particelle 113, 142 e 344, costituisce il parco di pertinenza del castello ed anche del ristorante;

Immobile 4 – (bosco ceduo ed oliveto) Terreno sito in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Terreni identificato al foglio 8, particelle 90 e 310;

Immobile 5 (ente urbano)- Ente urbano sito in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Terreni identificato al foglio 8, particella 159;

Immobile 6 (agrumeto) Terreno sito in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Terreni identificato al foglio 8, particella 205;

Immobile 7 - (non indicata nella perizia e negli atti prof.) perciò non sarà stimato Unità immobiliare sita in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Fabbricati identificata al foglio 8 particella 68 subalterno 23;

Immobile 8 - (non indicata nella perizia e negli atti prof.) perciò non sarà stimato Unità immobiliare sita in Piano di Sorrento (Na) alla via Cermenna civ. 42, in Catasto Fabbricati identificata al foglio 8 particella 145 subalterno 7.

In particolare si ritiene opportuno accorpare il ristorante (immobile 1) con il terreno circostante (Immobile 3) per l'uso che se ne fa dell'immobile in questione, ovvero, svolgimento di eventi quali: matrimoni, comunioni, battesimi e feste private. Tale necessità si giustifica per la particolare correlazione che vi è tra i due immobili che, fornendo la possibilità di poter svolgere in maniera adeguata gli eventi sopracitati, risultano di maggior valore e più appetibili nel libero mercato di compravendita immobiliare rispetto alla ipotesi di cespiti distinti.



Estratto di mappa della proprietà

3.2.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IN PIANO DI SORRENTO

Tutti suddetti immobili sono situati in un'unica zona e precisamente sulle pendici occidentali del Monte Vico Alvano in località Colli di San Pietro a Piano di Sorrento, dove sorgeva l'antica Abbazia di "San Pietro a Cermenna", molto importante fino al XIII secolo. Devoluta nel 1791 alla Corona Reale, l'Abbazia cadde in uno stato progressivo di abbandono tanto che nel 1850 ne acquistò la proprietà il Conte Eduardo Colonna Doria Del Carretto che fece costruire l'omonimo Castello terminato nel 1872.

Oggi la struttura, restaurata negli anni '70, appare imperiosa e paragonabile alle storiche residenze fortificate medievali.

L'immobile è il piano interrato del castello suddetto.

Il Parco verde, che si estende intorno al piccolo borgo costituito dal Castello e dalle sue pertinenze, occupa una superficie di vari ettari con molti tipi di alberi, tra cui una quercia monumentale di oltre 300 anni, e gode di viste spettacolari su entrambi i golfi di Napoli e Salerno.

Dunque, in una delle "location" più prestigiose della Penisola Sorrentina, a pochi minuti da Positano e S. Agata sui due Golfi.

Il castello è ubicato in un punto molto tranquillo ma non isolato ed immerso nel verde dell'antico Parco del Principe.

Immobile 1 e 3 potrebbero costituire un unico lotto

Il Ristorante, al catasto Foglio 8, p.lla 68, sub. 31, cat. C/1, classe 3, consistenza 604 m2, rend. 13.007,90, è situato alla via Cermenna n. civ 12 del centro abitato Piano di Sorrento (Na), si sviluppa su un unico livello al piano seminterrato del suddetto "Castello Colonna" costruito in epoca antecedente al 1942, su tre livelli fuori terra, si estende per una superficie di mq 645 circa, così come riportato nella allegata planimetria elaborata successivamente al sopralluogo (allegato 6 e 8), con i seguenti ambienti:

- ingresso/disimpegno avente una superficie netta di circa 73 mq;
- reception, avente una superficie netta di circa 15 mq;
- ripostiglio, avente una superficie netta di circa 7 mq;
- zona bar, avente una superficie netta di circa 20 mq;
- sala ristorante, avente una superficie netta di circa 311 mq;
- cucina, avente una superficie netta di circa 99 mq;
- sala servizio, avente una superficie netta di circa 25 mq;
- locali di servizio, aventi una superficie netta di circa 50 mq;
- cavedi e locali tecnici, aventi una superficie netta di circa 52 mq.

Le proprietà confinanti sono: a Nord e a Est stradine di accesso alle diverse consistenze immobiliari dislocate sui lotti adiacenti esistenti al I e II piano del medesimo "Castello Colonna"; a Sud e a Ovest con terreno censito al C.T. del Comune di Piano di Sorrento al foglio 8 part. 344. Come rilevato al sopralluogo lo stato dei luoghi corrisponde agli elaborati grafici catastali (v. allegato).

L'intero "Castello Colonna", di cui fa parte l'immobile in esame, risale ad un'epoca precedente al 1942, probabilmente tra il 1850 e il 1872, ed è caratterizzato da una struttura a muratura portante con volte, di ogni vano, del tipo a "crociera/stella" (v. foto allegato 10). L'immobile si trova in buono stato di conservazione nonostante la vetustà, ma necessita di manutenzione ordinaria costantemente vista la destinazione ed uso, specie in alcuni ambienti; l'aerazione, così come l'illuminazione naturale, è garantita per la presenza di superfici finestrate. La pavimentazione dell'immobile è stata realizzata per lo più con piastrelle di ceramica. Le pareti

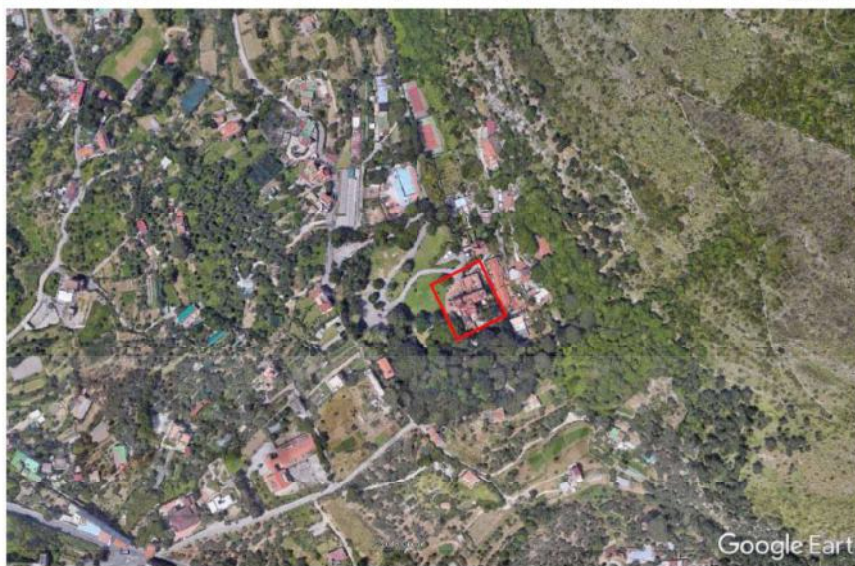
dell'intero immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, eccezion fatta per gli ambienti adibiti a bagno e zona cucina, che risultano essere rivestiti con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni, così come quelli interni, si presentano in buono stato di manutenzione e sono di ottima qualità; l'immobile risulta dotato di tutti gli impianti (quello elettrico è conforme alle norme CEI).

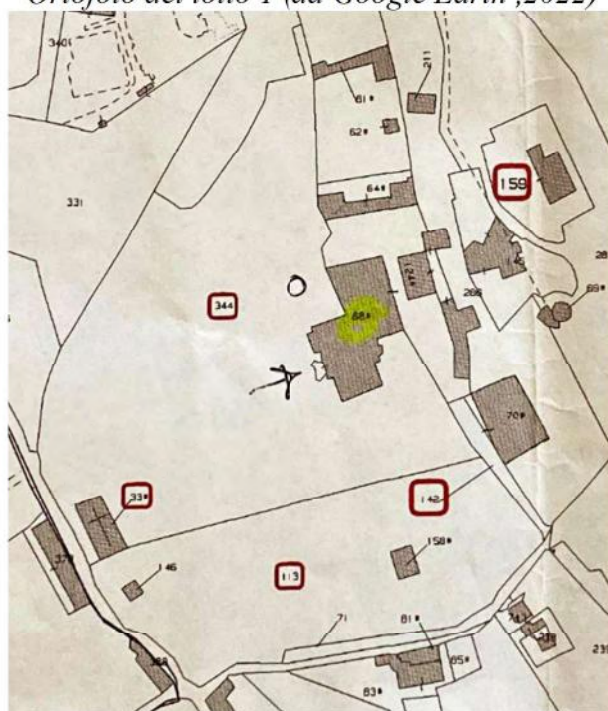
Dal sopralluogo emerse che non tutta la superficie dell'immobile è di proprietà di “ (v. allegato atto di compravendita repertorio n. 67160, rogato dal Notaio Adele Gisolfi in data 26.07.1977).

Non è comunque precisato quale porzione secondaria sia di proprietà dei sigg i sigg.

Nella stima si tiene conto di tale circostanza con una riduzione del prezzo corrispondente alla garanzia per evizione parziale del bene compravenduto dal potenziale aggiudicatario.



Ortofoto del lotto 1 (da Google Earth ,2022)



Estratto di mappa catastale particella 68



Planimetria del Ristorante. Immobile 1 come rilevato al sopralluogo

Immobile 3 (proposto come pertinenza dell'immobile1)

Terreno costituito dalle tre particelle 113, 142, 344, del foglio 8 confinanti tra di loro

Si tratta del terreno ubicato in Piano di Sorrento (Na), adiacente e confinante con "Casello Colonna" e facente parte integrante dello stesso "Castello", sebbene frazionabile è esteso per 16.666 mq; confinate a Nord con terreno particelle 66, 331 e 343; a Est con i terreni particelle 58, 61, 62, 64, 68, 70 e 286, a Sud con la particella 71; ad Ovest con via Cermenna;

Le superficie delle particelle e le colture esistenti sono:

- 1) part. **113**, bosco ceduo, classe 2, redd. dom. euro 14,57, redd. agr. euro 1,46; mq 5.644, su questa particella vi è una cisterna censita con il n. 146 e un deposito acqua censito con il n. 158;
- 2) part. **142**, agrumeto (in realtà bosco), classe 4, redd. dom. euro 2,12, redd. agr. euro 0,88; mq 228;
- 3) part. **344**, piccolo agrumeto, prato inglese e bosco, classe 4, redd. dom. euro 100,34, redd. agr. euro 41,81; mq 10.794.

Urbanisticamente ricade, per buona parte, in zona omogenea "E3 – Di tutela agricola" e in zona omogenea "E4 – Agricole ordinarie" e per la restante parte in zona omogenea "B3 –