

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. dott.ssa Marta SODANO

Fallimento n. 7983/1999

XXXXX S.p.A.

Curatore Fallimentare: prof. avv. Amedeo BASSI

Relazione di CTU

[v. 06.05.2024]

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 7983/1999

Relazione di CTU

1 / 23

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott.ssa Marta SODANO

Fallimento n. 7983/1999
della società "XXXXX S.p.A."

Curatore Fallimentare: prof. avv. Amedeo BASSI

Relazione di CTU

Indice

1. Oggetto dell'incarico	3
2. Premessa	5
3. Individuazione catastale degli immobili	7
4. Considerazioni sulla formazione dei lotti ipotizzata dal CTU D'ANGELO.....	13
5. Nuova ipotesi di vendita in lotti	16
6. Precisazioni.....	21
ELENCO ALLEGATI	23
A. Documentazione catastale	23
B. Documentazione urbanistica.....	23
C. Ulteriori documenti.....	23

1. Oggetto dell'incarico

Con provvedimento del 21 novembre 2023, l'ill.mo G.D. dott.ssa Marta SODANO del Tribunale di Santa Maria Capua Vetere ha nominato CTU il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli alla Riviera di Chiaia n. 276 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, conferendo allo scrivente il seguente incarico peritale:

"Il Giudice Delegato,

letta l'istanza n. 349 depositata in data 30/10/2023 dal Prof. BASSI Amedeo, curatore del fallimento in epigrafe;

rilevato che il curatore ha chiesto di procedere alla nomina di un esperto che individui i dati catastali dei lotti da porre in vendita;

nomina l'Ing. Davide Portolano affinché valuti l'opportunità di porre in vendita il bene in un lotto unico ovvero in lotti distinti e proceda all'individuazione dei dati catastali degli stessi".

Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

1. *acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa allo scrivente dal curatore fallimentare avv. Amedeo BASSI, dal notaio delegato alla vendita dott. Ludovico Maria CAPUANO, nonché dal CTU già incaricato della redazione della relazione di stima del compendio immobiliare ing. Agostino D'ANGELO; nello specifico:*

- a. *Relazione di stima del CTU dott. ing. Agostino D'ANGELO con relativi allegati (acquisiti solo in parte) depositata in data 24 ottobre 2018.*
- b. *Nota di chiarimenti resa dal geom. Alfonso D'ANGELO in data 1° luglio 2022 in ordine alle variazioni catastali (all'epoca ancora in corso di approvazione) dallo stesso elaborate all'esito delle risultanze della predetta relazione di stima del CTU ing. Agostino D'ANGELO.*

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 7983/1999

Relazione di CTU

3/23

c. *Certificazione notarile redatta dal notaio Ludovico Maria CAPUANO in data 14 febbraio 2023.*

d. *Istanza di vendita depositata dal curatore fallimentare in data 29 marzo 2023.*

2. *Acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate.*

3. *Accesso materiale in data 28 dicembre 2023 finalizzato ad una ricognizione dello stato dei luoghi con particolare riferimento alle strade di accesso al compendio.*

4. *Istanza e acquisizione presso il competente ufficio tecnico del Comune di Santa Maria a Vico del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato.*

5. *Acquisizione del certificato di sussistenza vincoli rilasciato dalla Soprintendenza competente in data 22 aprile 2024.*

Le risultanze delle indagini compiute dallo scrivente sono riportate nella presente relazione articolata in **sei** capitoli con i relativi allegati.

2. Premessa

All'esito della relazione di stima depositata dal CTU ing. Agostino D'ANGELO in data 24.10.2018, l'intero compendio immobiliare appreso alla massa fallimentare è stato oggetto di una radicale operazione di risistemazione catastale, affidata al geom. Alfonso D'ANGELO e terminata nel mese di agosto 2022.

Nella relazione di stima del 24.10.2018 il CTU ing. Agostino D'ANGELO, ad integrazione di quanto già definito nelle precedenti relazioni estimative dallo stesso redatte per la medesima procedura concorsuale, ha infatti ritenuto opportuno prospettare la formazione di tre lotti per la vendita del complesso immobiliare, ciò alla luce delle novità urbanistiche introdotte dal Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Maria a Vico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 16.12.2016 ed entrato in vigore in data 17.01.2017.

Detta prospettazione di tre lotti distinti per la vendita ha reso necessario il suddetto riassetto catastale del compendio, ciò al fine di dotare ciascun lotto di più aggiornati e meglio definiti identificativi catastali.

L'incarico conferito allo scrivente CTU nasce, quindi, dall'esigenza di correlare i lotti prospettati nella relazione dell'ing. Agostino D'ANGELO del 24.10.2018 con i nuovi identificativi catastali nascenti dalle variazioni apportate dal geom. Alfonso D'ANGELO nell'agosto 2022, e di verificare l'effettiva possibilità ed opportunità di porre in vendita il compendio in lotti distinti.

Ciò premesso si ritiene opportuno precisare che la presente relazione, in ossequio a quanto richiesto dal G.D. nel provvedimento di nomina, riguarda esclusivamente l'attuale identificazione catastale dei beni appresi alla massa fallimentare nonché la valutazione dell'opportunità di procedere alla vendita degli stessi in uno o più lotti separati.

Per tutto ciò che concerne la descrizione dei beni, la provenienza e la sussistenza di servitù, vincoli e gravami pregiudizievoli, l'accertamento della conformità edilizia e l'inquadramento urbanistico del compendio, la formazione di più lotti derivante dall'entrata in vigore del PUC nonché la determinazione del valore venale dei beni, si



rimanda integralmente alle relazioni di stima già redatte dal CTU ing. Alfonso D'ANGELO, con particolare riferimento a quella aggiornata al 24.10.2018, con espresso esonero dello scrivente da ogni responsabilità al riguardo.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 7983/1999



Relazione di CTU

6/23



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Individuazione catastale degli immobili

La società fallita risulta attualmente titolare dei diritti di piena ed intera proprietà delle seguenti unità immobiliari, già puntualmente individuate nella relazione ipocatastale redatta dal notaio Ludovico Maria CAPUANO in data 14.03.2023 (quindi successiva alle variazioni catastali che hanno interessato l'intero complesso immobiliare, come detto, terminate nell'agosto 2022) (cfr. visure catastali in allegato A-1):

Catasto Fabbricati del Comune di Santa Maria a Vico (CE):

- i. **foglio 11, particella 511, subalterno 6**, categoria F/2 (unità collabenti), Via Napoli n. 26-28, piano T-S1, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- ii. **foglio 11, particella 5279**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 871 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- iii. **foglio 11, particella 5280**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.630 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- iv. **foglio 11, particella 5281, subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabente), Via Napoli n. 26-28, piano T-S1, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- v. **foglio 11, particella 5282, subalterno 1**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.639 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- vi. **foglio 11, particella 5283**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 1.184 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- vii. **foglio 11, particella 5284, subalterno 1**, categoria D/1 (cabina elettrica), rendita 115,00 €, Via Napoli snc, piano T, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;

Catasto Terreni del Comune di Santa Maria a Vico (CE):

- viii. **foglio 11, particella 592**, seminativo arborato, superficie catastale are 01.15, reddito dominicale 2,11 €, reddito agrario 0,80 €, impropriamente intestata (per ineseguita voltura dell'atto di acquisto a favore della fallita) a "IMMOBILIARE GUISSANO SRL sede in NAPOLI (NA)", codice fiscale 03615300633, proprietà 1000/1000;
- ix. **foglio 11, particella 593**, agrumeto, superficie catastale are 03.14, reddito dominicale 6,97 €, reddito agrario 1,62 €, impropriamente intestata (per ineseguita voltura dell'atto di acquisto a favore della fallita) a "IMMOBILIARE GUISSANO SRL sede in NAPOLI (NA)", codice fiscale 03615300633, proprietà 1000/1000;
- x. **foglio 11, particella 594**, seminativo arborato, superficie catastale are 00.25, reddito dominicale 0,46 €, reddito agrario 0,17 €, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000;
- xi. **foglio 11, particella 595**, seminativo arborato, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale 0,55 €, reddito agrario 0,21 €, intestata a "SPA S GIUSEPPE sede in SANTA MARIA A VICO (CE)", codice fiscale 00333160612, proprietà 1000/1000.

*

Quanto ai **mappali terreni correlati** alle unità immobiliari sopra elencate censite in Catasto Fabbricati, dalle annotazioni riportate in calce a ciascuna visura catastale nonché dal confronto con l'estratto di mappa aggiornato, è possibile riferire che (cfr. visure catastali in allegato A-2):

- l'unità immobiliare 11/511/6 è correlata al mappale in Catasto Terreni, foglio 11, particella 511 (ente urbano, di superficie catastale pari a ha 01.12.74, corrispondente a 11.274 mq);
- le unità immobiliari 11/5279, 11/5280, 11/5281/1, 11/5282/1, 11/5283, 11/5284/1, sono correlate ai mappali in Catasto Terreni, foglio 11, particelle

5279 (ente urbano di 871 mq), 5280 (ente urbano di 2.630 mq), 5281 (ente urbano di 5.134 mq), 5282 (ente urbano di 2.639 mq), 5283 (ente urbano di 1.184 mq) e 5284 (ente urbano di 22 mq).

Si evidenzia che sui mappali terreni innanzi menzionati insistono soltanto le unità immobiliari apprese alla massa fallimentare, sicché le aree scoperte di detti mappali costituiscono pertinenze esclusive delle medesime unità.

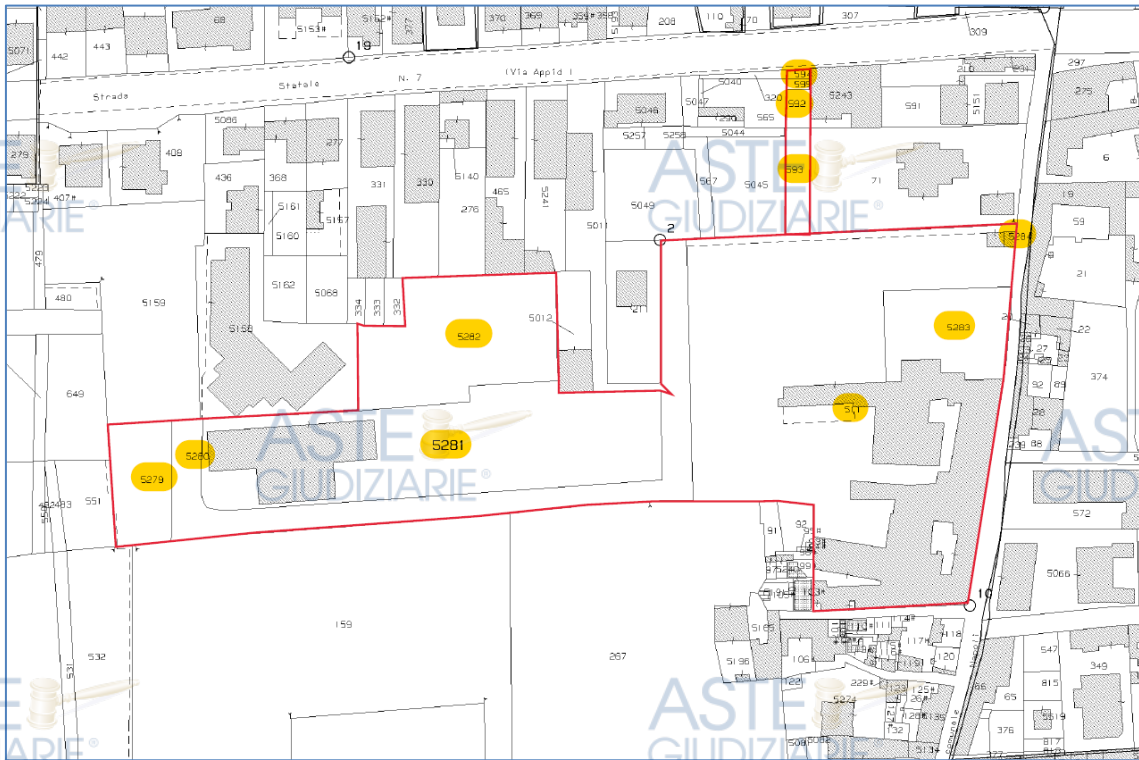


Figura 1. Individuazione del perimetro appreso alla massa fallimentare sull'estratto di mappa catastale.

*

Quanto alla **cronologia catastale** delle suddette unità immobiliari si precisa quanto segue:

- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/511/6 deriva dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102543 in atti dal 24/08/2022 AMPLIAMENTO-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 102543.1/2022) dell'unità 11/511/5, a sua volta derivante dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;

- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5279 deriva dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5280 deriva dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5281/1 deriva dalla DEMOLIZIONE PARZIALE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102541 in atti dal 24/08/2022 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 102541.1/2022) dell'unità 11/5281, a sua volta derivante dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5282/1 deriva dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102542 in atti dal 24/08/2022 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 102542.1/2022) dell'unità 11/5282, a sua volta derivante dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5283 deriva dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna unità immobiliare in C.F. 11/5284/1 deriva dalla Variazione del 23/08/2022 Pratica n. CE0102544 in atti dal 24/08/2022 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 102544.1/2022) dell'unità 11/5284, a sua volta derivante dalla VARIAZIONE del 23/08/2022 Pratica n. CE0102540 in atti dal 24/08/2022 FRAZ-FUS-CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 102540.1/2022) delle originarie unità 11/511/1-2-3-4;
- l'odierna particella in C.T. 11/592 deriva dal FRAZIONAMENTO del 02/05/1984 Pratica n. 287951 in atti dal 06/11/2001 (n. 12.1/1984) della particella 11/321;

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 7983/1999

Relazione di CTU

10/23

- l'odierna particella in C.T. 11/593 deriva dal FRAZIONAMENTO del 02/05/1984 Pratica n. 287960 in atti dal 06/11/2001 (n. 12.1/1984) della particella 11/71;
- l'odierna particella in C.T. 11/594 deriva dal FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1990 (n. 12) della particella 11/486;
- l'odierna particella in C.T. 11/595 deriva dal FRAZIONAMENTO in atti dal 12/09/1990 (n. 12) della particella 11/488;
- l'odierna particella in C.T. 11/511 deriva dal Tipo Mappale del 16/06/2022 Pratica n. CE0068673 in atti dal 16/06/2022 presentato il 16/06/2022 (n. 68673.2/2022) della particella 11/511 di ha 01.12.54 (nella variazione risultano soppresse le particelle 74, 75, 85, 86, 89 e 90 e risulta variata la particella 5283), a sua volta derivante dal FRAZIONAMENTO del 16/06/2022 Pratica n. CE0068673 in atti dal 16/06/2022 presentato il 16/06/2022 (n. 68673.1/2022) della particella 11/511 di ha 02.37.23 (nella variazione risultano variate, ovvero originate, le particelle 5279, 5280, 5281, 5282, 5283 e 5284), a sua volta derivante dal Tipo Mappale del 31/03/2016 Pratica n. CE0059655 in atti dal 31/03/2016 presentato il 31/03/2016 (n. 59655.1/2016) della particella 11/511 di ha 02.37.23, a sua volta derivante dal TIPO MAPPALE del 24/10/1986 Pratica n. CE0410315 in atti dal 27/07/2011 (n. 115556.1/1986) della originaria particella 11/511, seminativo arborato di ha 01.07.65 (nella variazione sono state soppresse le particelle 72, 73, 76, 81, 83, 87 e 88);
- le odierne particelle in C.T. 11/5279-5280-5281-5282-5283-5284 derivano dal FRAZIONAMENTO del 16/06/2022 Pratica n. CE0068673 in atti dal 16/06/2022 presentato il 16/06/2022 (n. 68673.1/2022) della particella 11/511 di ha 02.37.23, per la cui ulteriore provenienza si rimanda al precedente punto elenco.

Si segnala che nelle visure catastali relative alle particelle di terreno 511, 5279, 5280, 5281 e 5284, è riportata la seguente annotazione: *"di stadio: Variazione su istanza d'ufficio del 16/06/2022 acquisita agli atti al prot. n. CE0068948 del 2022 atto di aggiornamento non conforme all'art. 1, comma 8, del decreto ministeriale n. 701/1994"* (annotazione evidentemente riferita al frazionamento del 16/06/2022 effettuato dal

geom. D'ANGELO mediante cui l'originaria particella 511 è stata frazionata dando origine alle attuali particelle 511, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283 e 5284).

*

Quanto alla conformità tra l'attuale stato dei luoghi e le planimetrie catastali abbinata alle unità immobiliari in oggetto, va riferito che, ad eccezione dell'unità 11/5284/1 (di categoria D/1, corrispondente alla cabina elettrica), trattasi per tutti gli altri immobili di unità in categoria F/1 (area urbana) o F/2 (unità collabente) per le quali non è previsto il deposito di alcuna planimetria catastale ma soltanto dell'elaborato planimetrico (che riporta unicamente la dimostrazione grafica, ovvero la mera sagoma, dei subalterni afferenti a ciascuna particella, cfr. allegato A-3).

A tal riguardo si segnala che dall'elaborato planimetrico relativo alla particella 11/511 si desume che l'unità distinta con il subalterno 6 (unica unità immobiliare attualmente correlata alla particella 511) consta di tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo), mentre nella visura catastale relativa alla medesima unità risulta impropriamente riportato "Piano T-S1" (ossia piano terra e seminterrato).

Solo per l'unità 11/5284/1, come detto, corrispondete alla cabina ENEL ubicata in corrispondenza del vertice nord-est del compendio, si osserva che la planimetria catastale reca quale data di presentazione il 23/08/2022, trattandosi di unità accatastata nell'ambito delle attività svolte dal geom. Alfonso D'ANGELO finalizzate al riassetto catastale dell'intero compendio.

4. Considerazioni sulla formazione dei lotti ipotizzata dal CTU D'ANGELO

Nella relazione di stima depositata in data 24.10.2018, il CTU ing. Agostino D'ANGELO, in considerazione del nuovo assetto urbanistico introdotto dal PUC entrato in vigore in data 17.01.2017, prospetta la formazione dei seguenti tre lotti per la vendita (si vedano in particolare i capitoli VI e VII della succitata relazione):

- LOTTO A costituito dall'ex Poliambulatorio PP e aree annesse appartenenti al comparto Rn3. Valore di mercato: 575.540,00 €.
- LOTTO B costituito dall'area su cui insistevano n. 7 fabbricati utilizzati per attività extra sanitarie FF (demoliti a cura del fallimento trattandosi di manufatti abusivi) ed aree annesse. Valore di mercato: 25.849,00 € (nell'ipotesi di mancato rilascio della sanatoria, avendo, come detto, il fallimento provveduto alla demolizione dei volumi abusivi).
- LOTTO C costituito dal Fabbricato in muratura PS e dal Fabbricato in c.a. ex Clinica PC tra loro collegati internamente nonché relative aree annesse. Valore di mercato: 2.957.110,00 €.

Oltre ai suddetti importi il CTU procede anche alla determinazione dell'indennità di espropriazione a carico del Comune, ritenendo che debbano considerarsi oggetto di esproprio le strade di collegamento interne (indennità pari a 33.264,00 €) nonché le aree destinate a parcheggio e verde attrezzato (indennità pari a 12.742,00 €).

Procede, infine, alla determinazione dei costi da sostenere per la pulizia e la disinfestazione delle aree, pari a 9.776,00 €, nonché dei costi necessari alla demolizione delle opere abusive e al frazionamento della originaria particella 511, pari ad ulteriori 5.500,00 € (demolizione e frazionamento poi eseguiti a cura del fallimento).

Il perimetro di ciascuno dei tre lotti è graficamente riportato dallo stesso CTU nell'allegato denominato "Disegno n. 3 – Formazione Lotti A - B - C" (cfr. Figura 2).

Sulla base di tale grafico è stato effettuato, dal geom. Alfonso D'ANGELO, il riassetto catastale dell'intero compendio di cui si è discusso nei precedenti capitoli, terminato nell'agosto 2022, mediante cui l'unica particella 511 è stata frazionata dando origine alle odierne particelle 511, 5279, 5280, 5281, 5282, 5283 e 5284 (cfr. Figura 3).

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 7983/1999

Relazione di CTU

13/23

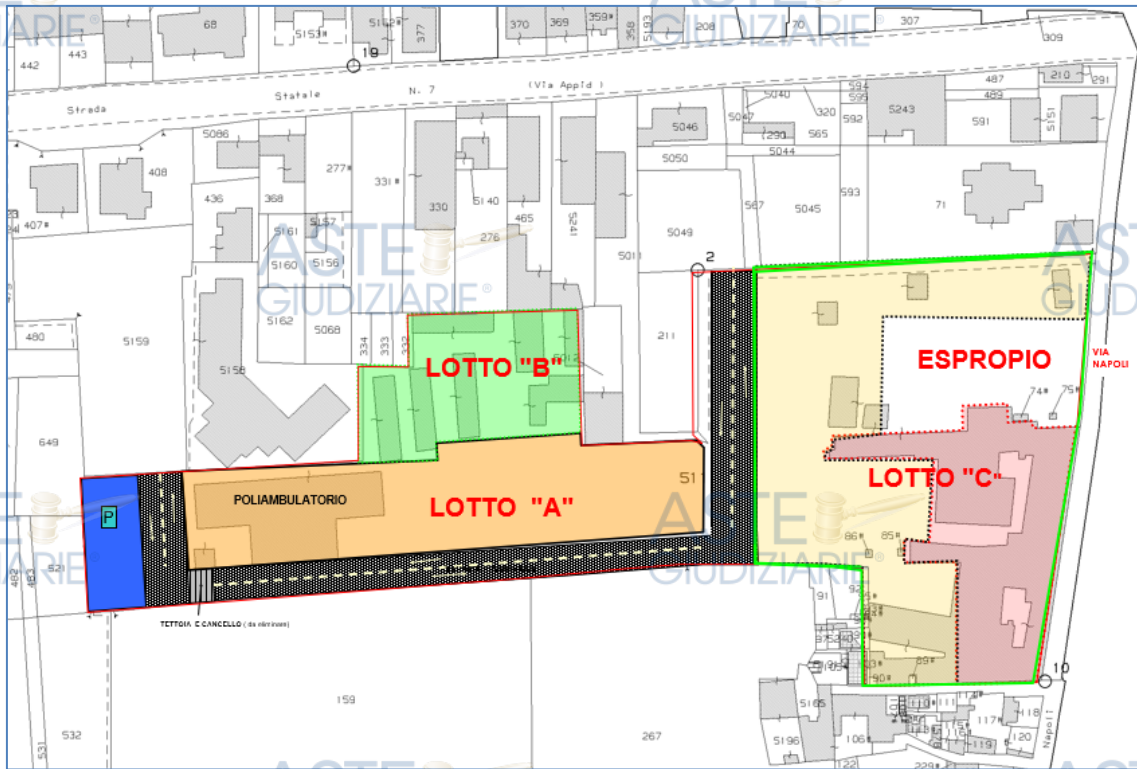


Figura 2. Relazione CTU ing. Agostino D'ANGELO, allegato "Disegno n. 3 - Formazione Lotti A - B - C".

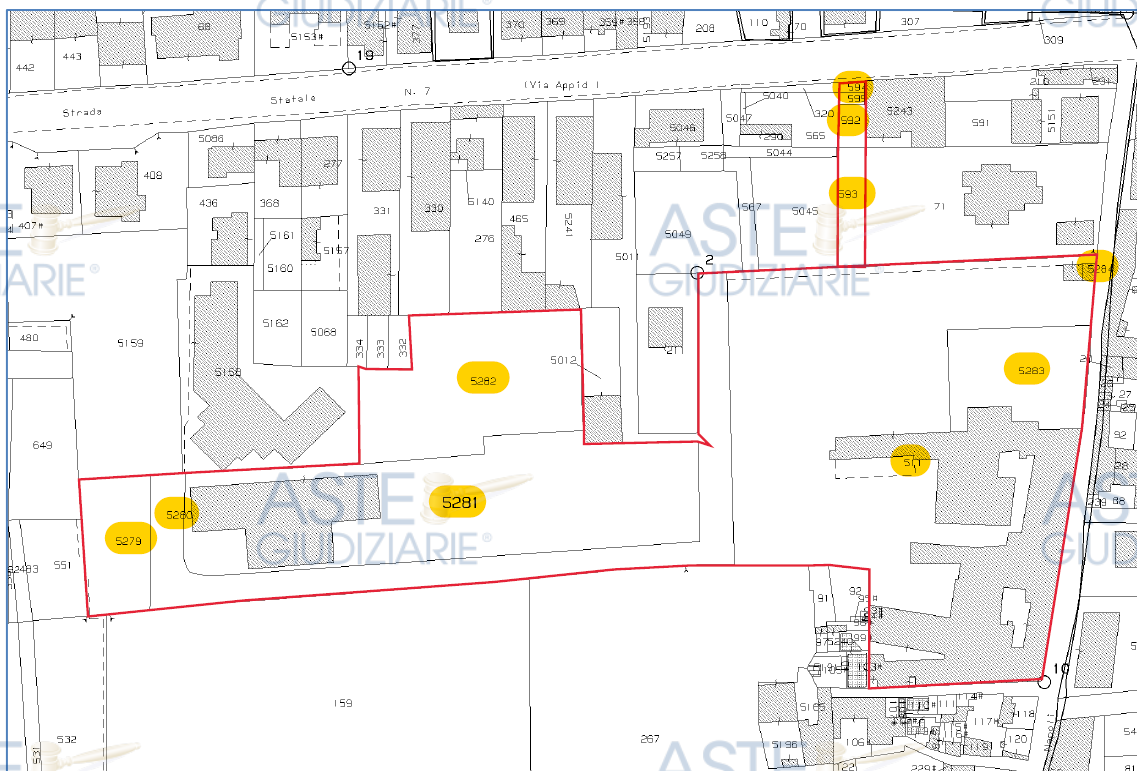


Figura 3. Individuazione del perimetro appreso alla massa fallimentare sull'estratto di mappa catastale.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 7983/1999

Relazione di CTU
14/23

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla sovrapposizione tra il suddetto grafico allegato alla CTU dell'ing. Agostino D'ANGELO e l'attuale configurazione catastale si desume che:

- il LOTTO A corrisponde alla particella 5281;
- il LOTTO B corrisponde alla particella 5282;
- il LOTTO C corrisponde alle particelle 511 e 5284 (quest'ultima relativa alla sola cabina ENEL);
- le strade di collegamento interne corrispondono alla particella 5280 (non assegnata ad alcun lotto);
- le aree destinate a parcheggio e verde attrezzato corrispondono alle particelle 5279 e 5283 (non assegnate ad alcun lotto).

Tutto ciò premesso lo scrivente ritiene che la prospettata vendita del compendio in tre lotti ipotizzata dal CTU ing. Agostino D'ANGELO presenti le seguenti criticità:

- il lotto B risulta privo di accesso autonomo, motivo per il quale si renderebbe necessaria la formale costituzione di una servitù di passaggio gravante sul lotto A;
- nulla prospetta per le particelle 592, 593, 594 e 595, pure apprese alla massa fallimentare, che costituiscono la strada privata denominata via Giovanni De Tora (gravata da servitù di passaggio a favore delle altre proprietà che da essa traggono accesso esclusivo);
- nulla prospetta in ordine alla vendita delle ulteriori aree (strade e zone destinate a parcheggio e verde) che saranno oggetto di esproprio (che, in tal modo, resterebbero nella titolarità del fallimento fino ad una data imprecisata, con tutto ciò che ne consegue in termini di gestione e manutenzione, impedendo la chiusura della procedura) dovendosi al riguardo segnalare che la strada di collegamento interna distinta con la particella 5280, oltre a consentire l'accesso al lotto A (e da questo al lotto B), costeggia anche il lotto C; al riguardo si segnala che il Comune non ha ancora avviato alcuna procedura di esproprio, come si evince dalla nota rilasciata dall'Ufficio LL.PP. in data 25.01.2024 (cfr. allegato B-2) a seguito di espressa richiesta dello scrivente.

5. Nuova ipotesi di vendita in lotti

Tenuto conto delle criticità evidenziate nel precedente capitolo, **lo scrivente ritiene opportuno riformulare l'individuazione dei lotti** ipotizzata dal CTU ing. Agostino D'ANGELO nella relazione depositata il 24.10.2018, **prospettando la suddivisione del compendio in soli due lotti, come appresso definiti.**

LOTTO 1**Descrizione:**

piena ed intera proprietà delle particelle 5281 e 5282, nonché piena proprietà in ragione di ½ delle particelle 5279 e 5280.

Valore di mercato:

=601.389,00 € (pari alla somma dei valori del Lotto A e del Lotto B della perizia D'ANGELO).

Individuazione catastale del lotto:

- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5281, subalterno 1**, categoria F/2 (unità collabente), Via Napoli n. 26-28, piano T-S1;
- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5282, subalterno 1**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.639 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- **piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5279**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 871 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- **piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5280**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.630 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T.

Descrizione:

piena ed intera proprietà delle particelle 592, 593, 594, 595, 511, 5283, 5284, nonché piena proprietà in ragione di ½ delle particelle 5279 e 5280.

Valore di mercato:

=2.957.110,00 € (pari al valore del LOTTO C della perizia D'ANGELO).

Individuazione catastale del lotto:

- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 511, subalterno 6**, categoria F/2 (unità collabenti), Via Napoli n. 26-28, piano T-S1;
- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5283**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 1.184 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5284, subalterno 1**, categoria D/1 (cabina elettrica), rendita 115,00 €, Via Napoli snc, piano T;
- **piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5279**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 871 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- **piena proprietà in ragione di ½ (un mezzo) dell'unità immobiliare in C.F. al foglio 11, particella 5280**, categoria F/1 (area urbana), consistenza 2.630 mq, Via Napoli n. 26-28, piano T;
- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al foglio 11, particella 592**, seminativo arborato, superficie catastale are 01.15, reddito dominicale 2,11 €, reddito agrario 0,80 €;
- **piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al foglio 11, particella 593**, agrumeto, superficie catastale are 03.14, reddito dominicale 6,97 €, reddito agrario 1,62 €;

- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al foglio 11, particella 594, seminativo arborato, superficie catastale are 00.25, reddito dominicale 0,46 €, reddito agrario 0,17 €;
- piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare in C.T. al foglio 11, particella 595, seminativo arborato, superficie catastale are 00.30, reddito dominicale 0,55 €, reddito agrario 0,21 €.

A mero titolo esemplificativo si riporta l'estratto di mappa catastale con l'individuazione dei due lotti ipotizzati e delle aree che resteranno in comune e indiviso:

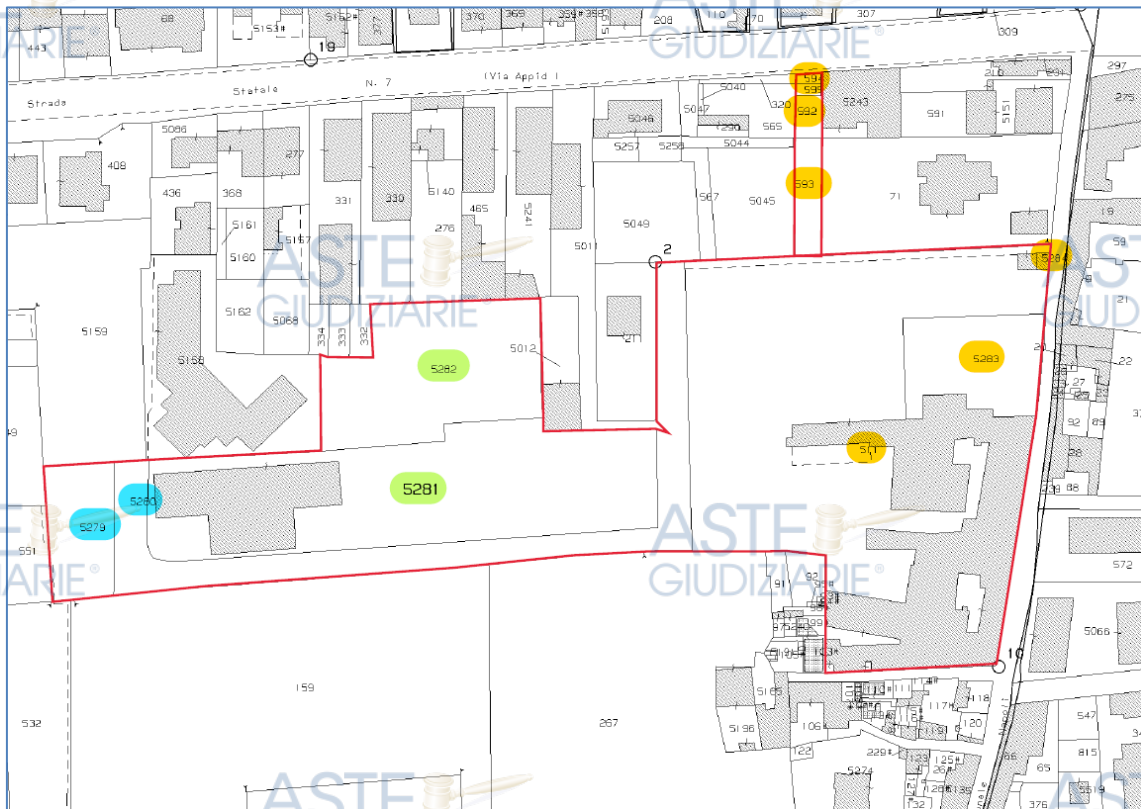


Figura 4. Individuazione dei lotti: LOTTO 1 in verde, LOTTO 2 in giallo, aree in comune in blu.

Si osserva che:

- detta soluzione libera il fallimento di tutti i beni appresi alla massa;
- nell'ipotesi formulata il LOTTO 1 avrà accesso dalla strada privata che, dipartendo dalla via Appia (tratto denominato via Nazionale) all'altezza del civico n. 116, attraversa le particelle 408 e 5159 di proprietà aliena (gravata da servitù

di passaggio pedonale e carrabile, il tutto come precisato nella certificazione notarile integrativa), per poi congiungersi alle particelle 5279 e 5280 (che formano la strada interna e l'area parcheggio attribuita in ragione di ½ a ciascun lotto); tale accesso corrisponde all'*ingresso lato ovest* descritto nella relazione di CTU del 24.10.2018;

- il LOTTO 2 avrà accesso esclusivo da via Napoli n. 46 e n. 48 nonché dalla strada privata denominata via Giovanni De Tora n. 9; tali accessi corrispondono rispettivamente all'*ingresso lato est* e all'*ingresso lato nord* descritti nella relazione di CTU del 24.10.2018; si segnala la presenza di ulteriori accessi minori (in parte murati) sia lungo via Napoli che lungo la stradina posta a sud della particella 511 denominata via dell'Ospizio;
- nell'ipotesi formulata si è ritenuto opportuno, in via prudenziale, non considerare le indennità di esproprio per le particelle 592, 593, 594, 595, 5279, 5280 e 5283 (il cui valore, pure stimato dal CTU, andrebbe aggiunto a quello dei lotti) assumendo per le aree che saranno oggetto di esproprio un valore pari a zero (ciò soprattutto tenuto conto che la cura e la manutenzione di dette aree resterà in carico agli aggiudicatari fino al perfezionamento dell'esproprio);
- quanto al parcheggio e alla strada interna distinti con le particelle 5279 e 5280, che rientrano tra le aree che saranno oggetto di esproprio, si è ritenuto opportuno prospettare la formazione di due quote indivise di ½ ciascuno da assegnare a ciascuno dei due lotti, così che la proprietà della stessa strada resterà in comune e indiviso tra gli aggiudicatari dei due lotti fino all'esproprio della stessa;
- quanto alle spese determinate dal CTU per la pulizia delle aree, invero assai esigue, si ritiene che possa risultare più conveniente specificare nell'avviso di vendita che tali oneri resteranno a carico degli aggiudicatari, rientrando nelle decurtazioni già applicate dal CTU in considerazione del pessimo stato conservativo degli immobili;

il LOTTO 1 dovrà dotarsi di propria cabina elettrica per l'allaccio alla rete di fornitura dal momento che la proprietà era provvista di un'unica cabina (corrispondente alla particella 5284) confluita, per ragioni di prossimità, nel LOTTO 2.

Quanto alle previsioni urbanistiche relative alle singole particelle che formano i lotti ipotizzati (come detto derivanti dal frazionamento dell'originaria particella 511), si rimanda espressamente ed integralmente al Certificato di Destinazione Urbanistica all'uopo acquisito presso il Comune di Santa Maria a Vico, rilasciato in data 07.02.2024 (cfr. allegato B-1).

6. Precisazioni

Si ritiene opportuno porre all'attenzione degli organi fallimentari le seguenti precisazioni desunte dalla documentazione in atti che, a parere dello scrivente, dovranno essere convenientemente evidenziate nell'avviso di vendita:

- il CTU ing. Agostino D'ANGELO nella propria relazione riferisce che, stando alle previsioni del PUC vigente, il Fabbricato ex Poliambulatorio PP appartenente al comparto Rn3, insistente sulla particella 5281 (lotto A della relazione del CTU D'ANGELO, confluito nel lotto 1 ipotizzato nella presente relazione), rientra nel medesimo comparto del fabbricato incompiuto, oggi di proprietà aliena, insistente sulla confinante particella 5158, sicché "la riqualificazione prevista dal PUC lega indissolubilmente tra loro i due beni che solo se insieme potranno valersi delle prescrizioni previste nel PUC";
- il CTU ing. Agostino D'ANGELO nella propria relazione riferisce che la cappella gentilizia dedicata a XXXXX, interna alla particella 511 (lotto C della relazione del CTU D'ANGELO, confluito nel lotto 2 ipotizzato nella presente relazione), *"è sottoposta a vincolo della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali"*; tale circostanza risulta, però, non confermata dalla competente Soprintendenza che, su espressa richiesta del notaio delegato, in data 22 aprile 2024 ha rilasciato apposita certificazione (cfr. allegato C-1) dalla quale si evince che gli immobili costituenti il compendio in oggetto non risultano sottoposti alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, parte II ("beni culturali"); dalla consultazione del SITAP (sistema web-gis del Ministero della Cultura), l'area in esame non risulta, inoltre, interessata da provvedimenti di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004, parte III ("beni paesaggistici");
- il curatore fallimentare ha comunicato che, pure a seguito dell'intervento di bonifica di materiali contenenti amianto eseguito da ditta specializzata su incarico della curatela, persistono alcune residue quantità di amianto, in particolare all'esterno dei locali dell'edificio sede storica del Centro Praxis laddove si rinvennero quattro lastre ondulate di dimensioni pari a 80 x 100 cm

circa, nonché lungo le mura del medesimo fabbricato (muro interno e muro prospiciente l'ingresso di Via Napoli) laddove sono presenti alcune colonne di scarico delle acque meteoriche (c.d. pluviali) presumibilmente in amianto; nell'avviso di vendita sarebbe, quindi, opportuno specificare che tutti i materiali contenenti amianto ancora presenti, dovranno essere rimossi e smaltiti a cura e spese dell'aggiudicatario (potendo tali oneri ritenersi già compresi nelle decurtazioni applicate dal CTU ing. D'ANGELO in considerazione del pessimo stato conservativo degli immobili) mediante ditta specializzata, secondo quanto previsto dalla normativa vigente;

si evidenzia, infine, che l'ingresso lato ovest al compendio avviene transitando su una strada privata che, dipartendo dalla via Appia (tratto denominato via Nazionale) all'altezza del civico n. 116, attraversa le particelle 408 e 5159 di proprietà aliena per poi congiungersi alle particelle 5279 e 5280 (che formano la strada interna e l'area parcheggio attribuita in ragione di ½ a ciascun lotto); detta strada risulta gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile il tutto come meglio precisato nella certificazione notarile integrativa cui integralmente si rimanda per ogni opportuno approfondimento; dalla medesima certificazione si evince, altresì, che alcune porzioni del compendio immobiliare risultano a loro volta gravate da servitù di passaggio pedonale e carrabile, di attraversamento di condotte per servizi e di metanodotto.

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

Napoli, 6 maggio 2024

Il CTU

dott. ing. Davide Portolano

ELENCO ALLEGATI

A. Documentazione catastale

- A-1. Visure catastali unità immobiliari
- A-2. Visure catastali mappali terreni correlati
- A-3. Estratto di mappa ed elaborati planimetrici

B. Documentazione urbanistica

- B-1. Certificato Destinazione Urbanistica
- B-2. Nota Ufficio LLPP su espropri

C. Ulteriori documenti

- C-1. Certificato Soprintendenza