

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO UNICO DI VENDITA

Fallimento n. **15/2022**

OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE



Giudice Delegato
dott. Giovanni Di Giorgio

Custode Fallimentare
avv. **Nando Russo**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

arch. *Ommissis Ommissis*

1. PREMESSA	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	2
3. RISPOSTA AI QUESITI	2
<i>QUESITO n. 1 <u>Identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare</u></i>	<i>2</i>
<i>QUESITO n.2 <u>Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto</u></i>	<i>5</i>
Caratteristiche ubicazionali.....	6
Caratteristiche tipologiche, compositive e costruttive.....	7
Indicazioni per il calcolo della superficie commerciale.....	13
<i>QUESITO n.3 <u>Procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura</u></i>	<i>85</i>
Identificazione dei beni e storia catastale.....	85
Difformità catastali.....	89
<i>QUESITO n.4 <u>Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto della procedura</u></i>	<i>90</i>
<i>QUESITO n.5 <u>Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico</u></i>	<i>95</i>
Analisi stato di difformità.....	97
Regolarizzazione delle difformità.....	101
<i>QUESITO n.6 <u>Indicare lo stato di possesso attuale degli immobili</u></i>	<i>102</i>
<i>QUESITO n.7 <u>Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</u></i>	<i>110</i>
<i>QUESITO n.8 <u>Verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale</u></i>	<i>112</i>
<i>QUESITO n.9 <u>Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo</u></i>	<i>112</i>
<i>QUESITO n.10 <u>Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile</u></i>	<i>112</i>
<i>QUESITO n.11 <u>Procedere alla valutazione dei beni</u></i>	<i>112</i>
Criterio e procedimento di stima.....	113
Analisi dei valori di mercato.....	115
Stima del bene.....	119
Prezzo base d'asta.....	121
<i>QUESITO n.12 <u>Schema sintetico di vendita</u></i>	<i>122</i>

ALLEGATI



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

1. PREMESSA

Il sottoscritto, arch. **Omissis Omissis**, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Omissis al n. Omissis, socio dello **Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis**, in qualità di esperto stimatore nella **procedura fallimentare n.15/2022 – OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS**., rassegna la presente relazione redatta ai sensi dell'ex art.173 bis disp. att. c.p.c.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguito dell'incarico conferito dal G.D. dott. Giovanni Di Giorgio con provvedimento del 15.05.2023 ed effettuato lo studio della documentazione inoltrata dal curatore fallimentare, si è proceduto, unitamente a quest'ultimo, ad effettuare gli accessi presso gli immobili oggetto della procedura ubicati nel Comune di Sant'Antimo, alla Strada Statale 7 bis e al Corso Europa I traversa.

Considerato il numero considerevole di immobili, si sono resi necessari più accessi, svolti nei giorni 15, 22, 27 giugno e 12 luglio 2023. In tali occasioni, sono stati effettuati i rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari.

Le operazioni peritali, in tempi diversi, sono consistite, inoltre, nelle indagini condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Antimo, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizi Catastali* (ex Catasto) e *Servizio di Pubblicità Immobiliare* (ex Conservatoria), nonché tutti gli altri uffici competenti interpellati per il reperimento dei documenti necessari. A completamento dell'incarico si è provveduto al deposito telematico dell'elaborato peritale completo degli allegati, inoltrato alla curatela fallimentare.

3. RISPOSTA AI QUESITI

QUESTO n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto della procedura fallimentare.

Sulla base della documentazione ipocatastale, oggetto della procedura fallimentare ai danni della società **Omissis Omissis Omissis Omissis s.r.l.** (sede in Napoli, cf. 09275620962) è la **piena ed intera proprietà** delle seguenti unità immobiliari ubicate nel Comune di Sant'Antimo (NA) come attualmente identificate

- 1. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 7, categoria C/1, consistenza 109 mq

2. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 8, categoria C/1, consistenza 91 mq
3. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 9, categoria C/1, consistenza 104 mq
4. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 10, categoria C/1, consistenza 120 mq
5. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 13, categoria C/1, consistenza 95 mq
6. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 14, categoria C/1, consistenza 143 mq
7. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 16, categoria D/8
8. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 17, categoria C/1, consistenza 78 mq
9. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 18, categoria C/1, consistenza 144 mq
10. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 19, categoria C/1, consistenza 26 mq
11. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 23, categoria C/1, consistenza 134 mq
12. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 30, categoria C/1, consistenza 132 mq
13. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 32, categoria C/1, consistenza 77 mq
14. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 36, categoria C/1, consistenza 49 mq
15. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 45, categoria C/1, consistenza 158 mq
16. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 145, categoria C/1, consistenza 27 mq
17. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 146, categoria C/1, consistenza 40 mq
18. **Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio 5 particella 1573 sub 147, categoria C/1, consistenza 29 mq

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

- 19. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 151**, categoria **C/1**, consistenza **330 mq**
- 20. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 155**, categoria **C/1**, consistenza **58 mq**
- 21. Ufficio** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 156**, categoria **A/10**, consistenza **5,5 vani**
- 22. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 165**, categoria **C/1**, consistenza **171 mq**
- 23. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 166**, categoria **C/1**, consistenza **510 mq**
- 24. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 170**, categoria **D/8**
- 25. Locale commerciale** distinto al N.C.E.U. al foglio **5** particella **1573 sub 171**, categoria **C/1**, consistenza **1.273 mq**
- 26. Terreno** distinto al N.C.T. al foglio **5** particella **1587**, consistenza **are 27,29**, qualità **frutteto**

Le unità di cui ai punti da **1)** a **26)** fanno parte di un centro commerciale di più ampia consistenza, comprendente anche unità estranee alla procedura. L'unità **26)** ne costituisce l'area esterna di parcheggio.

Dalla comparazione dell'ortofoto e della mappa catastale è possibile indicare in maniera precisa l'ubicazione dell'immobile pignorato:

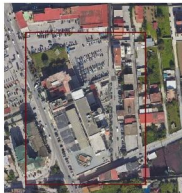


sovrapposizione mappa catastale e ortofoto (da stimatrix®)

Publicazione
 riproduzione o ripro



estratto mappa catastale



ortofoto (estratto da Google Earth®)

Dopo aver esaminato lo stato di fatto dei beni e consideratene la consistenza, tipologia e specifiche caratteristiche, si prevede la creazione di un **LOTTO UNICO DI VENDITA**:

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà della porzione di centro polifunzionale (commerciale, direzionale e ricettivo), ubicato nel Comune di Sant'Antimo, angolo S.S. 7 bis e corso Europa, comprendente **n.24 locali commerciali**, distribuiti su due livelli, **ufficio**, **area esterna di parcheggio**.

Le unità sono distinte al N.C.E.U. al **foglio 5, particella 1573**:

- **subb. 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 30, 32, 36, 45, 145, 146, 147, 151, 155, 165, 166, 171**, cat. C/1, **subb 16, 170**, cat. D/8 (*locali commerciali*),
- **sub 156**, cat. A/10 (*ufficio*);

e al N.C.T. al **foglio 5 particelle 1587** (*area di parcheggio*).

QUESTO n. 2 elenca ed individua i beni componenti ciascun lotto e procedono alla descrizione materiale

Il **lotto unico di vendita** comprende la **piena ed intera proprietà** della porzione di un centro polifunzionale (commerciale, direzionale e ricettivo), composto di **n.24 locali commerciali** e un **ufficio**, distribuiti su due livelli, oltre allo **spazio esterno** adibito a **parcheggio**, facenti parte di un centro commerciale. I locali commerciali sono distinti al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 1573 subb. 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 30, 32, 36, 45, 145, 146, 147, 151, 155, 165, 166, 171**, cat. C/d, subb

Publicazione
ripubblicazione o ripro

16, 170, cat. D/8. L'ufficio è distinto al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 1573 sub 156**, cat. A/1. L'area esterna è riportata al N.C.T. al **foglio 5 particella 1587**.

CARATTERISTICHE UBICAZIONALI

Il centro polifunzionale di cui fanno parte i beni è ubicato nel Comune di Sant'Antimo, all'angolo tra la S.S.7 bis e Corso Europa. Più precisamente il complesso sorge in corrispondenza delle *Colonne di Giugliano*, in un punto nevralgico del territorio posto al confine tra i Comuni di Sant'Antimo, Giugliano in Campania e Melito di Napoli, i cui centri distano circa 1+2 Km. Il contesto è altamente urbanizzato, con strade asfaltate e dotate di pubblica illuminazione e marciapiedi, caratterizzato dalla presenza di abitazioni, di attività commerciali, sia di vicinato che in grandi plessi. Il complesso, proprio per la sua ubicazione sulla S.S.7 bis, risulta facilmente accessibile dall'utenza, oltre che raggiungibile dai paesi limitrofi, grazie alla vicinanza con gli svincoli della S.P. ex SS162 NC (Asse Mediano) e con la S.P.1 (Circumvallazione Esterna di Napoli) e la SP 500 (Asse Perimetrale Melito-Scampia).



1. Beni della procedura - 2. Sant'Antimo - 3. Casandrino - 4. Melito di Napoli - 5. Giugliano in Campania - 6. Villaricca - 7. Svincolo SP exSS162 NCAsse Mediano - 8. Svincolo SP500 Asse Perimetrale Melito-Scampia - 9. Svincolo SP1 Circumvallazione esterna di Napoli

Publicazione
ripubblicazione o ripro

I beni fanno parte di un centro polifunzionale, a destinazione commerciale, direzionale e ricettiva. La parte commerciale consiste nella galleria, costituita in gran parte proprio dalle unità oggetto di procedura, articolata su due livelli, mentre la parte direzionale e ricettiva, comprendente gli uffici e le attività pubbliche (palestre, etc...), è costituita dai due corpi di fabbricati che si elevano per ulteriori quattro/cinque piani fuori terra. Vi sono, inoltre, due piani seminterrati destinati a parcheggio. Il complesso è realizzato con struttura portante prefabbricata in cemento armato, solai prefabbricati in cemento, rompagnature in laterizio, coperture piane a lastrico.

La galleria commerciale ha un impianto planimetrico rettangolare, con percorsi che si articolano intorno alle due corti centrali, posti in corrispondenza del grande lucernario vetrato che illumina dall'alto lo spazio interno. Esternamente, il volume di due livelli si distingue per il rivestimento in mattoncino rosso e il doppio ordine di vetrine. L'accesso principale è posto sulla S.S.7 bis, a cui si aggiungono quello in corrispondenza del parcheggio all'aperto e quello posteriore sotto l'atrio porticato all'inizio della 1ª traversa di Corso Europa.



Publicazione
vista aerea del complesso
ripubblicazione o ripro



_viste dalla S.S.7 bis



_viste dalla S.S. 7 bis



_viste da corso Europa

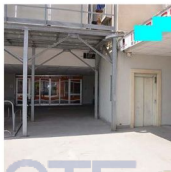
Publicazio
ripubblicazione o ripro



_vista da 1ª traversa di Corso Europa



_ingresso posteriore dalla 1ª traversa di Corso Europa



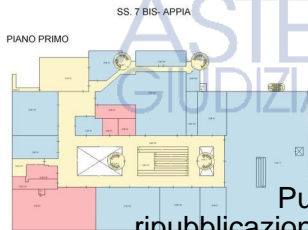
_vista da 1ª traversa di Corso Europa



_ingresso dal parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

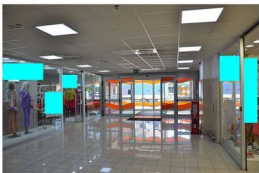
I beni oggetto di procedura costituiscono di fatto la maggior parte della galleria commerciale, di cui restano esclusi, perché di proprietà aliena, solo alcuni locali commerciali posti tra piano terra e primo.



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Entrambi i piani hanno lo stesso sviluppo planimetrico, con i locali commerciali che si articolano lungo il perimetro del fabbricato, prospettanti con le vetrine sui corridoi di passeggio posti lateralmente alla corte centrale, dove sono posizionati i due volumi cilindrici con le scale e gli ascensori, nonché i nastri mobili trasportatori, che mettono in comunicazione lo spazio della galleria con l'autorimessa ai piani seminterrati. I locali commerciali appartengono alla tipologia delle c.d. medie strutture e degli esercizi di vicinato, differenziandosi tra loro per lo più per la diversa metratura, nonché per la specifica rifinitura e disposizione interna decisa dai titolari delle attività svolte all'interno.



_ingressi alla galleria commerciale

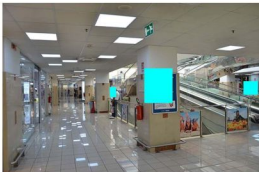
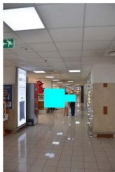


_ingresso dalla 1a traversa corso Europa



_corridoio di passeggio

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



_corridoio di passeggio (piano terra)



_nastri mobili trasportatori e dettaglio della copertura sulla corte



_corridoi di passeggio (primo piano)

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Di seguito si riporta una descrizione di ciascuna unità immobiliare oggetto della procedura, specificando per ciascuna di esse la superficie commerciale.

INDICAZIONI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Riguardo al calcolo delle superfici, in base al D. Lgs. n.114 del 31.03.1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, le unità commerciali sono distinte in:

- Esercizi di vicinato
- Grandi strutture di vendita (super/ipermercati);
- Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

Nel caso in esame, essendo interessata una porzione di centro commerciale e considerate le caratteristiche, anche dimensionali, delle unità immobiliari, per il calcolo delle superfici commerciali si adottano i criteri previsti sia per la tipologia degli *esercizi di vicinato* che per le *grandi strutture di vendita*.

Per le *grandi strutture di vendita*, comprendenti supermercati, ipermercati e strutture similari facenti parte di un edificio (come in questo caso), la superficie è rappresentata dalla cosiddetta *Gross Leasable Area*, cioè *superficie lorda abitabile* (G.L.A.), consistente nel totale della superficie lorda di pavimento utilizzabile, ottenuta comprendendo "superfici di vendita", magazzini, uffici, locali di lavorazione, ecc, con la sola esclusione degli eventuali parcheggi coperti e degli impianti tecnici, quali cabine elettriche, scale mobili ecc.. La "Superficie di vendita" comprende le superfici:

- *destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico;*
- *occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;*
- *utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;*
- *dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita);*
- *dei muri divisorii, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa.*

In particolare, il supermercato, sia come struttura isolata o come parte di un intero edificio, è costituito dalla superficie destinata alla vendita e comprende come pertinenze l'autorimessa o parcheggio esterno e il magazzino. La struttura può essere dotata di altri servizi quali: bar, ristoranti, uffici amministrativo direzionale.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie principale di vendita più quella delle pertinenze, opportunamente omogeneizzate.

Per i singoli negozi, invece, identificabili nella tipologia degli *esercizi di vicinato*, per il computo della superficie commerciale si considera:

- *la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);*
- *la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).*

CRITERI DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI

In entrambi i casi, la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Per l'omogeneizzazione della superficie dei locali accessori si impiegano i seguenti coefficienti: 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

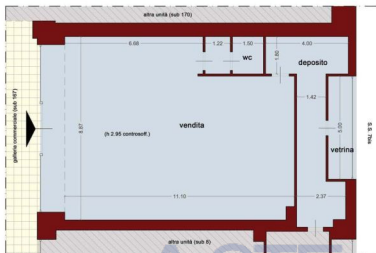
UNITA' PIANO TERRA

➤ LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 7

Il locale è posto al piano terra, nell'angolo sud-ovest della galleria. Si compone di uno spazio pressoché rettangolare composto dall'area di vendita, dallo spazio di deposito e il locale servizio. Da

Publicazione
ripubblicazione o ripro

prospettante sulla strada principale. Il locale prospetta sulla galleria con una vetrina ampia quanto tutta la sua larghezza, composta da due vetrate fisse ed il varco centrale di accesso. La superficie utile interna è di circa 131 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,95 m al controsoffitto. Internamente il locale presenta una pavimentazione in laminato e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e verde. Il locale presenta un'unica controsoffittatura.



pianta stato di fatto SUB 7

calcolo superfici - sub 7				
ambiente	Snella	Coeff	Superficie	mq
area al pubblico	100,55	mq	1	100,55
deposito/lavorazione	19,62	mq	1	19,62
servizi	4,90	mq	1	4,90
vetrine	6,75	mq	1	6,75
Superficie netta totale	131,82	mq		
muratura interna	3,69	mq	1	3,69
muratura esterna	10,94	mq	1	10,94
SUPERFICIE COMMERCIALE				146,45
				146,45
				(arrotondamento)
SUPERFICIE UTILE LORDA				136,61
				136,61

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



_vetrina



_veduta interna



_veduta interna



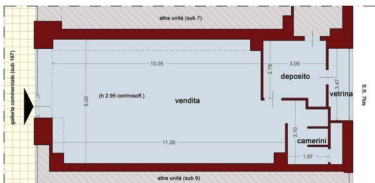
_servizi



_vetrina sulla strada

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 8**

Il locale è posto al piano terra. Si compone di uno spazio rettangolare, composto dall'area di vendita con camerini e dal deposito, da cui si accede alla vetrina prospettante sulla strada. Quest'ultimo è direttamente collegato al deposito del locale adiacente sub 7. Il locale prospetta sulla galleria con un'unica vetrina ampia quanto tutta la sua larghezza, composta da una sola vetrata fiancheggiata dal varco di accesso laterale. La superficie utile interna è di circa 86 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,95 m al controsoffitto. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate di ampio formato di colore grigio e pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale presenta un'unica controsoffittatura con faretti ad incasso.



..pianta stato di fatto SUB 8

calcolo superfici - sub 8					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{com}	
area al pubblico	71,78	mq	1	71,78	mq
deposito/lavorazione	10,07	mq	1	10,07	mq
vetrine	4,10	mq	1	4,10	mq
Superficie netta totale	85,95	mq			
muratura interna	3,86	mq	1	3,86	mq
muratura esterna	6,81	mq	1	6,81	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				96,62	m q
				(arrotondamento)	97,00 m q
SUPERFICIE UTILE LORDA				89,81	m q
				(arrotondamento)	90,00 m q



_vetrina



_veduta in vetrina

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_veduta interna



_camerini



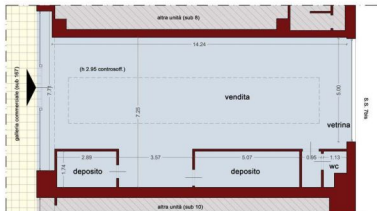
_deposito



_vetrina sulla strada

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 9**

Il locale è posto al piano terra. Si compone di uno spazio pressoché rettangolare composto dall'area di vendita, da due vani deposito e il locale servizio. Sulla parete di fondo vi è la vetrina prospettante sulla strada principale. Il locale prospetta sulla galleria con un'ampia vetrina, costituita da due vetrine fisse con il varco di accesso centrale. La superficie utile interna è di circa 108 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,95 m al controsoffitto. Internamente il locale presenta una pavimentazione con mattonelle in gres rettangolari, di ampio formato, di colore grigio, e pareti intonacate e tinte di colore grigio chiaro. Il locale presenta una doppia controsoffittatura, con una "fascia" sottoposta a quella principale che si sviluppa per tutta la lunghezza del negozio.

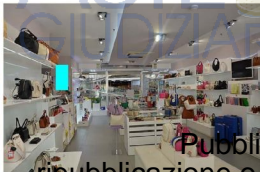


__pianta stato di fatto SUB 9

calcolo superfici - sub 9					
ambiente	Snella		Coeff	S _{com}	
area al pubblico	91,55	mq	1	91,55	mq
deposito/lavorazione	3,85	mq	1	3,85	mq
servizi	3,20	mq	1	3,20	mq
Superficie netta totale	108,60	mq			
muratura interna	3,04	mq	1	3,04	mq
muratura esterna	8,10	mq	1	8,10	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				119,74	m q
(arrotondamento)				120,00	m q
SUPERFICIE UTILE LORDA				111,64	m q
(arrotondamento)				112,00	m q



__vetrina



__veduta interna



_vedute interne



_servizi



_deposito

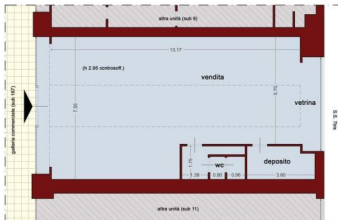


_vetrina sulla strada

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lia 1573 sub 10**

Il locale è posto al piano terra. Si compone di uno spazio pressoché rettangolare composto dall'area di vendita, da un vano deposito e il locale servizio. Il locale prospetta sulla galleria con un'ampia vetrina, costituita da due vetrate fisse con il varco di accesso centrale. Sul lato opposto vi è la vetrina posta sulla strada. La superficie utile interna è di circa 112 mq, l'altezza interna al controsoffitto è di 2,95 m al controsoffitto. Internamente il locale presenta una pavimentazione con mattonelle in gres quadrate di ampio formato, ad effetto marmo. È presente una controsoffittatura tinteggiata di bianco, con farette e bocchette di ventilazione incassati, caratterizzata da una "fascia" più stretta in risalto che si sviluppa per tutta la lunghezza del negozio.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

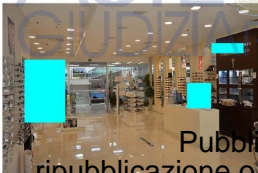


_pianta stato di fatto SUB 10

calcolo superfici - sub 10					
ambiente	S netta		Coeff	S _{com}	
area al pubblico	100,86	mq	1	100,86	mq
deposito/lavorazione	6,01	mq	1	6,01	mq
servizi	5,42	mq	1	5,42	mq
Superficie netta totale	112,29	mq			
muratura interna	2,75	mq	1	2,75	mq
muratura esterna	10,67	mq	1	10,67	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				125,71	mq
				(arrotondamento)	126,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				115,04	mq
				(arrotondamento)	115,00 mq



_vetrina



_veduta interna

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_vedute interne



_servizi



_deposito (laboratorio)



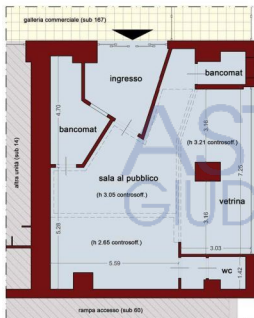
_vetrina sulla strada



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 13**

Il locale è posto al piano terra, in corrispondenza dell'ingresso alla galleria commerciale dalla strada principale. Il locale, al momento dell'accesso, appariva dismesso, impiegato in precedenza quale piccola filiale bancaria. Si compone di uno spazio pressappoco quadrato, comprendente l'ingresso, la sala pubblica, il locale di servizio (wc con antibagno) e due locali a servizio dei bancomat. Sulla parete laterale vi è un'ampia vetrina prospettante sulla strada principale. Internamente il locale presenta una pavimentazione realizzata con mattonella effetto legno, impiegata anche per i rivestimenti del wc. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il locale presenta più controsoffitti, con predisposizione per i faretti incassati (quest'ultimo sono stati rimossi), di cui quello centrale tinteggiato di colore azzurro. La superficie utile interna è di circa 83 mq; l'altezza interna varia a seconda dei controsoffitti tra 2,65 e 3,05 m.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

pianta sito di fatto SUB 13

calcolo superfici - sub 13					
ambiente	Snella		Coeff	Superficie	
area al pubblico	69,30	mq	1	69,30	mq
deposito/lavorazione	10,62	mq	1	10,62	mq
servizi	3,61	mq	1	3,61	mq
Superficie netta totale	83,53	mq			
muratura interna	6,27	mq	1	6,27	mq
muratura esterna	12,56	mq	1	12,56	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				102,36	mq
				(arrotondamento)	102,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				89,80	mq
				(arrotondamento)	90,00 mq



_ingresso



_veduta interna



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



_veduta interna



_servizio



_vetrina sulla strada



➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 14**

Il locale è posto al piano terra, in prossimità dell'ingresso alla galleria commerciale dalla strada principale. Il locale, a sviluppo rettangolare, si compone di uno spazio di vendita e del deposito con wc interno. L'area di vendita è suddivisa in due porzioni, differenziate tra loro per i colori delle pareti e dei controsoffitti, ciascuna con vetrina e accesso dalla galleria commerciale. Internamente il locale presenta una pavimentazione realizzata con mattonella in gres quadrata 80x80, di tonalità chiara. Le pareti sono intonacate e tinte di colore bianco nell'area di vendita più grande, mentre nell'altra sono di colore marrone scuro come anche i controsoffitti. La superficie utile interna è di circa 134 mq; l'altezza interna è di 2,95 m al controsoffitto.



pianta stato di fatto SUB 14

calcolo superfici - sub 14					
ambiente	Superficie		Coef.	Superficie	
area al pubblico	10,58	mq	1	10,58	mq
deposito/lavorazione	9,44	mq	1	9,44	mq
servizi	2,42	mq	1	2,42	mq
vetrina	1,51	mq	1	1,51	mq
Superficie netta totale	133,95	mq			
muratura interna	9,30	mq	1	9,30	mq
muratura esterna	10,36	mq	1	10,36	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				153,61	mq
(arrotondamento)				154,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				143,26	mq
(arrotondamento)				143,00	mq

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



_vetrine



_vedute interne



_vedute interne



ASTE
PUBBLICARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



_area di vendita



_deposito

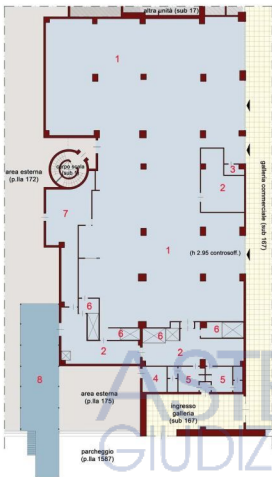


_wc

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 16**

Il locale è posto al piano terra, comprendente gran parte dell'ala est della galleria commerciale. Il locale, a sviluppo rettangolare, consiste in una grande struttura di vendita (supermercato), suddivisa nell'area aperta al pubblico e in quella di servizio, con depositi, spazi di lavorazione, celle frigorifere e spogliatoi. Esternamente vi è un'area di scarico, collegata al parcheggio esterno (particella 1587), coperta con una tettoia in acciaio. Lo spazio è posto in continuità con lo spazio esterno comune distinta con la particella 172. Il supermercato si sviluppa per quasi tutta la lunghezza della galleria commerciale, su cui sono disposti gli ingressi e le uscite dalle casse. Internamente l'area di vendita presenta una pavimentazione realizzata con mattonella in gres quadrata 30x30, uguale a quella della galleria, e pareti tinteggiate di colore arancione. Il reparto alimentare, in particolare, si differenzia per la pavimentazione in cubetti di porfido posati a trama arcuata e pareti rivestite con mattonelle quadrate 15x15 di vario colore. Gli spazi di servizio presentano le stesse finiture dell'area di vendita, con pareti tinteggiate di bianco. L'intero locale presenta una controsoffittatura in pannelli quadrati di cartongesso. La superficie utile interna è di circa 1044 mq per l'area di vendita e di 388 mq per i depositi e servizi; l'altezza interna è di 2,95 m al controsoffitto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



- | | |
|--------------------|-----------------------|
| 1. AREA DI VENDITA | 5. SPOGLIATOI/SERVIZI |
| 2. MAGAZZINO | 6. CELLE FRIGORIFERE |
| 3. UFFICIO | 7. AREA LAVORAZIONE |
| 4. LOCALE TECNICO | 8. AREA DI SCARICO |

0 2 10m



...pianta del piano 172

Publicazione
ripubblicazione o ripro

calcolo superfici - sub 16					
ambiente	Snella		Coeff	S _{com}	
area destinata alla vendita	1044,00	mq	1	1044,00	mq
Superficie netta totale	1044,00	mq			
deposito/lavorazione	347,78	mq	0,5	173,89	mq
servizi	39,73	mq	0,5	19,87	mq
ufficio	4,16	mq	0,5	2,08	mq
area di scarico	109,53	mq	0,2	21,91	mq
muratura interna	41,79	mq	1	41,79	mq
muratura esterna	46,35	mq	1	46,35	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				1349,88	mq
				(arrotondamento)	1350,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				1303,63	mq
				(arrotondamento)	1304,00 mq



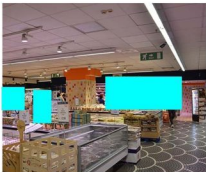
_ingressi sulla galleria commerciale



_area di vendita



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



_area di vendita



_area di vendita



_ingresso area deposito



Publicazione
ripubblicazione o ripro



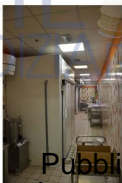
_spogliatoi



_area depositi



_celle frigorifere



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

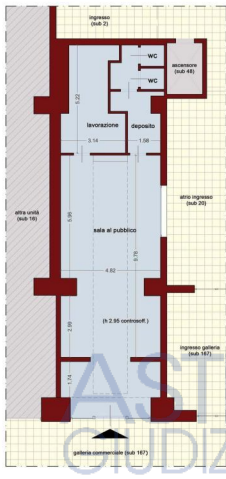


_area di scarico

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lia 1573 sub 17**

Il locale è posto al piano terra, adiacente all'ingresso secondario al centro, posto sulla 1a traversa di Corso Europa, destinato al momento dell'accesso all'attività di acconciatore. Caratterizzato da uno sviluppo longitudinale, si compone dello spazio al pubblico e dai locali di servizio sul fondo, ovvero gli spogliatoi con due wc e una sala per servizi estetici. Il locale prospetta sulla galleria con un'unica vetrina da cui si ha accesso, posta in corrispondenza del lato corto. Lateralmente, nel salone, è presente un finestrone con affaccio sull'atrio esterno porticato di ingresso (sub 20). Internamente è presente una pavimentazione con mattonelle in gres quadrate, di ampio formato, di tonalità chiara, e le pareti intonacate e tinteggiate di colore beige. L'intero locale ha una controsoffittatura in cartongesso, con una "fascia" centrale sottoposta a quella principale che si sviluppa per tutta la lunghezza. La superficie utile interna è di circa 108 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,95 m.

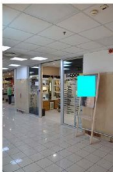
Publicazio
ripubblicazione o ripro



_pianta stato di fatto SUB 17

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

calcolo superfici - sub 17					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>		<i>Coef</i>	<i>S_{utile}</i>	
area al pubblico	59,04	mq	1	59,04	mq
deposito/lavorazione	12,69	mq	1	12,69	mq
servizi	9,94	mq	1	9,94	mq
Superficie netta totale		81,67	mq		
muratura interna		6,41	mq	6,41	mq
muratura esterna		10,74	mq	10,74	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				98,82	mq
(arrotondamento)				99,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				88,08	mq
(arrotondamento)				88,00	mq



_vetrina/ingresso



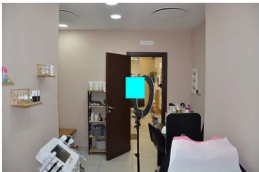
_veduta interna



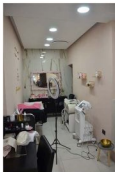
_veduta interna del salone



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_sala lavorazione



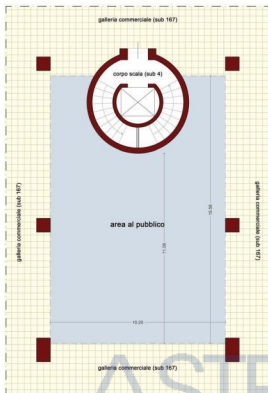
_spogliatoi/servizi



➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 18**

Il locale è posto al piano terra. Si compone di uno spazio aperto, privo di chiusure laterali, compreso tra i pilastri centrali della galleria commerciale, posto in corrispondenza della corte a tutta altezza coperta dal lucernario. La superficie utile è di circa 134 mq. Lo spazio è in continuità con la galleria, presentando la stessa pavimentazione realizzata con mattonelle in gres quadrate, 30x30, di con finitura lucida e di tonalità chiara.

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



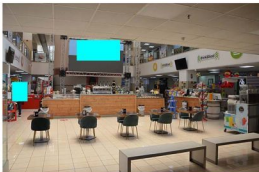
pianta stato di fatto SUB 18

<i>calcolo superfici - sub 18</i>					
<i>ambiente</i>	<i>S_{netta}</i>	<i>Coef</i>	<i>S_{com}</i>		
area al pubblico	134,83	mq	1	134,83	mq
Superficie netta totale	134,83	mq			
SUPERFICIE COMMERCIALE				134,83	mq
				(arrotondamento)	135,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				134,83	mq
				(arrotondamento)	135,00 mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_vedute dello spazio



_vedute dello spazio



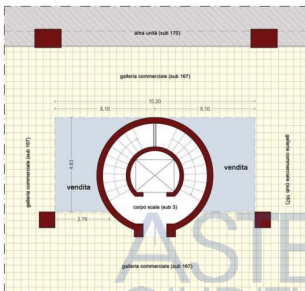
_vedute dello spazio



ASTORIA
PUBBLICAZIONE
ripubblicazione o riproduzione

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 19**

Il locale è posto al piano terra. Si compone di uno spazio aperto, parte della corte a tutta altezza coperta dal lucernario, privo di chiusure laterali e separato in due piccole porzioni dal corpo scala circolare. La superficie utile interna è di circa 25 mq. Lo spazio è in continuità con la galleria, presentando la stessa pavimentazione realizzata con mattonelle in gres quadrate, 30x30, di con finitura lucida e di tonalità chiara.



__pianta stato di fatto SUB 19

calcolo superfici - sub 19				
ambiente	S _{netta}	Coef	S _{comm}	
area al pubblico	25,16	mq	1	25,16
Superficie netta totale	25,16	mq		
SUPERFICIE COMMERCIALE			25,16	mq
(arrotondamento)			25,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA			25,16	mq
(arrotondamento)			25,00	mq

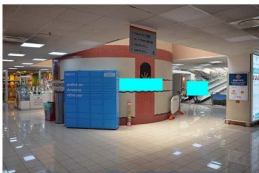
Publicazione
ripubblicazione o ripro



_vedute dell'area di vendita



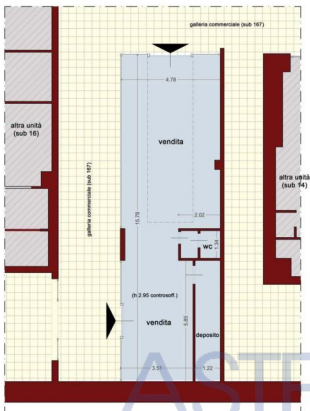
_vedute dell'area di vendita



➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 145 e 146**

Le due unità compongono un unico locale commerciale, posto al piano terra in corrispondenza dell'ingresso secondario alla galleria, in corrispondenza del parcheggio esterno (p.lla 1587). Il locale ha una pianta rettangolare, delimitato per due lati interamente dalla vetrina, con doppio accesso. Si compone dello spazio di vendita, di un piccolo deposito e di un wc con antibagno. Internamente il locale presenta una pavimentazione realizzata con mattonella in gres rettangolare, sia di colore grigio che di colore beige. La superficie utile interna è di circa 74 mq; l'altezza interna è di 2,95 m al controsoffitto.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



pianta stato di fatto SUBB 145-146

calcolo superfici - sub 145-146					
ambiente	Superficie		Coeff	Superficie	
area al pubblico	65,16	mq	1	65,16	mq
deposito/lavorazione	7,14	mq	1	7,14	mq
servizi	2,44	mq	1	2,44	mq
Superficie netta totale	74,74	mq			
muratura interna	1,38	mq	1	1,38	mq
muratura esterna	4,46	mq	1	4,46	mq
SUPERFICIE COM MERCIALE				69,58	mq
(arrotondamento)				69,00	mq
*SUPERFICIE UTILIZZABILE LORDA				76,12	mq
(arrotondamento)				75,00	mq



_viste dalla galleria commerciale



_area di vendita (sub 146)



_area di vendita (sub 145)



Publicazio
ripubblicazione o ripro



_area di vendita



_wc

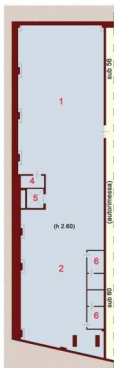


_deposito

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 170**

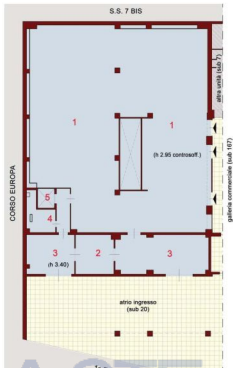
L'unità immobiliare, consistente in una grande struttura di vendita, si sviluppa su due livelli, piano terra e interrato, occupante la porzione sud dell'intero complesso. Al piano terra si compone dell'area di vendita, accessibile dalla galleria commerciale, e dei locali deposito, quest'ultimi collegati direttamente anche con il piazzale esterno comune. Al piano interrato, collegato da un ascensore con il livello superiore, si compone del deposito e degli spogliatoi con bagni per il personale. Internamente l'area di vendita presenta una pavimentazione realizzata con mattonella in gres quadrata 30x30, uguale a quella della galleria; le pareti sono rivestite interamente dai pannelli espositivi. L'intero locale presenta una controsoffittatura in pannelli quadrati di cartongesso. I locali deposito, invece, di entrambi i livelli, presentano una pavimentazione industriale in battuta di cemento. Al piano terra, solo in parte è presente il controsoffitto, altrimenti è visibile la struttura prefabbricata del solaio. La superficie utile interna è di circa 840 mq per l'area di vendita e di circa 876 mq per i depositi e servizi; l'altezza interna è di 2,95 m circa al controsoffitto nell'area di vendita, mentre nel deposito è di 3,40 m. Al piano interrato l'altezza interna è di 2,60 al solaio.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



PIANO INTERRATO

1. AREA DI VENDITA 4. LOCALE TECNICO
 2. MAGAZZINO 5. ASCENSORE
 3. AREA DI SCARICO 6. SPOGLIATOI E WC



PIANO TERRA

1a Traversa corso Europa

pianta stato di fatto SUB 170

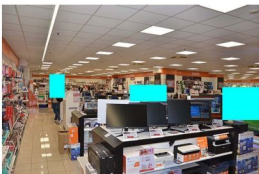
calcolo superfici - sub 170

ambiente	S netta	Coef	S _{com}	
area destinata alla vendita	840,06	mq	1	840,06
Superficie netta totale	840,06	mq		
deposito piano terra	220,28	mq	0,5	110,14
deposito piano interrato	624,84	mq	0,5	312,42
servizi	32,36	mq	0,5	16,18
muratura interna	34,30	mq	1	34,30
muratura esterna	63,12	mq	1	63,12
SUPERFICIE COMMERCIALE				1376,22
(arrotondamento)				1376,00
SUPERFICIE TOTALE				1313,00
(arrotondamento)				1313,00

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



_vetrina sulla galleria commerciale e ingresso



_area di vendita



_area di vendita



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



_deposito



_area di scarico



_area di scarico



_aperture su atrio esterno



_deposito piano interrato



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



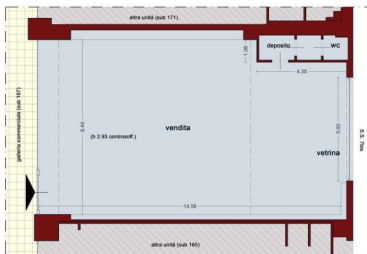
_spogliatoi piano interrato

UNITA' PIANO PRIMO

➤ LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 23

Il locale è posto al piano primo, nell'angolo sud-ovest della galleria. Si compone di uno spazio pressoché rettangolare composto dall'area di vendita, da un piccolo deposito e il bagno. L'unità prospetta sulla galleria con un'ampia vetrina, composta da una vetrata fissa ed il varco di accesso in posizione decentrata. Sul lato opposto vi è la vetrina prospettante sulla strada principale. La superficie utile interna è di circa 134 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,93 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di grande formato (60x60) di colore grigio chiaro; le pareti sono interamente occupate dalle scaffalature incassate. Lo spazio è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato di colore bianco con faretto ad incasso.

calcolo superfici - sub 23					
ambiente	Superficie	mq	Coeff	Superficie	mq
area vendita	130,00	mq	1	130,00	mq
deposito	2,09	mq	1	2,09	mq
servizi	2,81	mq	1	2,81	mq
Superficie netta totale	134,90	mq			
maturata interna	0,95	mq	1	0,95	mq
maturata esterna	8,90	mq	1	8,90	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				143,75	mq
(arrondamento)				145,00	mq
SUPERFICIE UTILE COPERTA				135,95	mq
				135,95	mq



_pianta stato di fatto SUB 23



_vetrina sulla galleria commerciale e ingresso

Publicazio
 ripubblicazione o ripro



_area di vendita



_spazio dei servizi



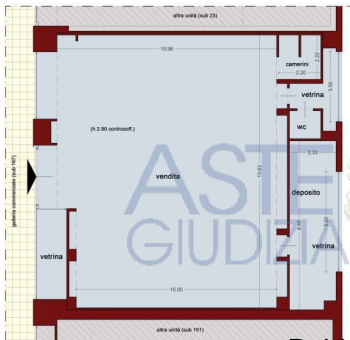
_vetrina su strada esterna



ASTE
GIURIDICHE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 165**

Il locale è posto al piano primo. Si compone di uno spazio pressoché quadrato, composto in gran parte dall'area di vendita, prospettante sulla galleria con tre vetrine, nonché dagli spazi di servizio (deposito e wc) in corrispondenza delle due vetrine, al momento occluse, prospettanti sulla strada principale. La superficie utile interna è di circa 200 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,90 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di grande formato (60x60) di colore beige chiaro, alternate, al centro del locale, secondo una trama a scacchiera, con quelle di colore più scuro. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Lo spazio è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato di colore bianco con farette ad incasso.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

calcolo superfici - sub 165					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{utili}	
area vendita	163,86	mq	1	163,86	mq
deposito	20,92	mq	1	20,92	mq
servizi	4,30	mq	1	4,30	mq
vetrine	11,34	mq	1	11,34	mq
Superficie netta totale	200,42	mq			
murazione interna	10,95	mq	1	10,95	mq
murazione esterna	5,29	mq	1	5,29	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				216,66	mq
				(arrotondamento)	217,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				211,37	mq
				(arrotondamento)	211,00 mq



_vetrina sulla galleria commerciale e ingresso



_area di vendita



ASTE GIUDIZIARIE
 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_area di vendita



_deposito



_ingresso camerini/servizi



_camerini



_deposito



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



_vetrine su strada esterna

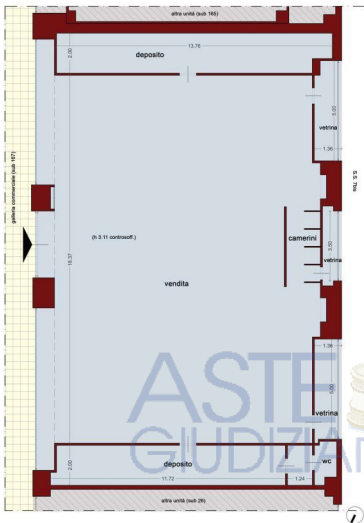


➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lia 1573 sub 151**

Il locale è posto al piano primo. Si compone di uno spazio rettangolare, composto in gran parte dall'area di vendita, prospettante sulla galleria con tre vetrine, di cui quella centrale di ingresso, con gli spazi deposito ai lati. Il locale prospetta anche sulla strada su tre vetrine chiuse rispetto all'area di vendita e adibite a deposito. La superficie utile interna è di circa 354 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 3,11 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in ceramica quadrate di grande formato (60x60) di colore nero/antracite. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Lo spazio è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato sia di nero che di bianco.

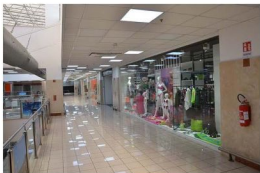
calcolo superfici - sub 151					
ambiente	Snetta		Coef	S _{com}	
area vendita	259,98	mq	1	259,98	mq
deposito	49,83	mq	1	49,83	mq
servizi	4,64	mq	1	4,64	mq
vetrine	13,79	mq	1	13,79	mq
Superficie netta totale	328,24	mq			
mursura interna	13,86	mq	1	13,86	mq
mursura esterna	12,25	mq	1	12,25	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				354,35	mq
(arrotondamento)				354,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				354,00	mq
(arrotondamento)				352,00	mq

Publicazione
 ripubblicazione o ripro



pianta scale di fatto S/B 104

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



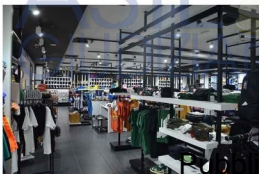
_vetrina sulla galleria commerciale e ingresso



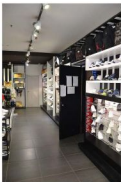
_area di vendita



_area di vendita



pubblicazione o riproduzione
ripubblicazione o ripro



_depositi



_camerini



_depositi



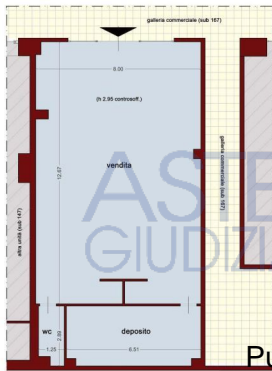
_vetrine su strada esterna



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 30**

Il locale è posto al piano primo. Si compone di uno spazio rettangolare, composto dall'area di vendita, prospettante sulla galleria con una sola vetrina posta sul lato corto, e gli spazi di servizio (deposito e wc) ricavati sul lato posteriore. La superficie utile interna è di circa 123 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,80 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in laminato con listelli rettangolari a correre. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Lo spazio è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato di colore bianco con faretti ad incasso. Il wc, dotato di lavandino, gabinetto e bidet, presenta le pareti rivestite con mattonelle in ceramica rettangolari di tonalità chiara. È presente lo scaldino per l'acqua calda.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

calcolo superfici - sub 30					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{com}	
area vendita	10,34	mq	1	10,34	mq
deposito	18,49	mq	1	18,49	mq
servizi	3,36	mq	1	3,36	mq
Superficie netta totale	123,19	mq			
muratura interna	2,43	mq	1	2,43	mq
muratura esterna	8,11	mq	1	8,11	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				133,73	mq
				(arrotondamento)	134,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				125,62	mq
				(arrotondamento)	126,00 mq



_vetrina sulla galleria commerciale e ingresso



_area vendita



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_camerini



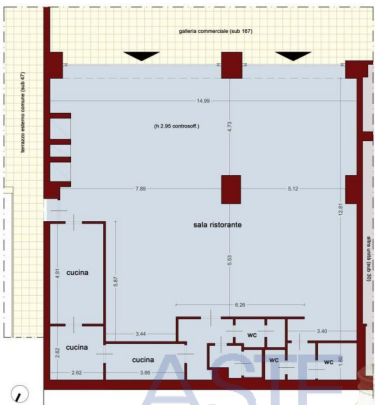
_deposito



_wc

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 147**

Il locale è posto al piano primo, in adiacenza al terrazzo esterno. Al momento dell'accesso appariva in disuso, a seguito della recente dismissione dell'attività di ristorazione fino ad allora esercitata. Si compone, per lo spazio per il pubblico, di un'ampia sala ristorante, articolata intorno a un pilastro, con i bagni posti sul fondo, e, per lo spazio di lavorazione, di tre sale cucina, ripostiglio e bagni. Il locale prospetta sulla galleria commerciale con due ampie vetrine. La superficie utile interna è di circa 223 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,70 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres rettangolari di colore nero. Nella sala ristorante, nella zona dei tavoli le pareti sono rivestite con pannelli in legno, mentre per gli spazi di distribuzione con mattonelle ceramiche bianche o mattoncino. Nella sala lavorazione, invece, la pavimentazione è realizzata con mattonelle in ceramica quadrate di colore beige, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle bianche. Il locale è interamente controsoffittato, intonato e tinteggiato di colore bianco con faretti ad incasso; nella sala lavorazione il controsoffitto è a pannelli quadrati in gesso rimovibili. I servizi per il pubblico, comprendenti un bagno per disabili e un wc, presentano un rivestimento alle pareti realizzato con mattonelle in gres rettangolari di colore grigio e tortora con striature chiare. I bagni per i dipendenti presentano, invece, un rivestimento con semplici mattonelle bianche. È presente l'impianto idrico ed idraulico; vi è un boiler elettrico per la produzione di acqua calda.



pianta stato di fatto SUB 147

calcolo superfici - sub 147					
ambiente	Superficie	Coeff	S _{com}		
area pubblica (sala ristorante)	177,85	mq	1	177,85	mq
deposito/lavorazione	38,06	mq	1	38,06	mq
servizi	7,40	mq	1	7,40	mq
Superficie netta totale	223,31	mq			
mursura interna	10,41	mq	1	10,41	mq
mursura esterna	14,24	mq	1	14,24	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				247,96	mq
(arrotondamento)				248,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				233,72	mq
mursura esterna				14,24	mq

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_vetrina sulla galleria commerciale



_sala ristorante



_bagni clienti



Publicazio
ripubblicazione o ripro



_sala ristorante (lato distribuzione)



_zona preparazione



_cucina



_cucina (zona lavaggio)



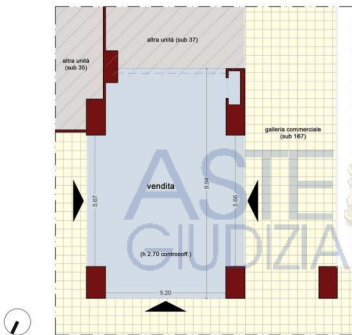
_servizi



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 36**

Il locale è posto al piano primo, delimitato su tre lati dalla galleria commerciale. Al momento dell'accesso si presentava come uno spazio libero, privo delle vetrine, interessato dai lavori di completamento dell'unità commerciale. Presumibilmente si compone di uno spazio per la vendita, prospettante con tre vetrine sulla galleria e un piccolo ripostiglio. La superficie utile interna è di circa 60 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,72 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate di grande formato di colore grigio. Le pareti presenti sono intonacate e tinteggiate con vari colori. Il locale è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato di colore bianco con faretti ad incasso.



__pianta 1573 di sub 36 sub 36

Publicazione
ripubblicazione o ripro

calcolo superfici - sub 36					
ambiente	S _{netta}		Coeff	S _{com}	
area vendita	59,87	mq	1	59,87	mq
ripostiglio	0,77	mq	1	0,77	mq
Superficie netta totale	60,64	mq			
muratura	4,55	mq	1	4,55	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				65,19	mq
				(arrotondamento)	65,00 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				60,64	mq
				(arrotondamento)	61,00 mq



_viste dalla galleria commerciale



_vista dalla galleria commerciale

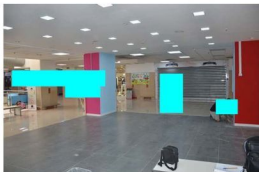


ripostiglio

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione



_area vendita

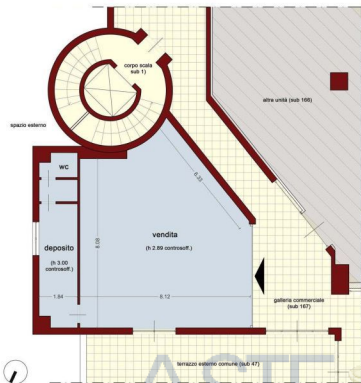


➤ **LOCALE COMMERCIALE p.la 1573 sub 32**

Il locale è posto al piano primo, nella parte retrostante della galleria commerciale, adiacente al terrazzo esterno su cui ha accesso diretto. A pianta trapezoidale, si compone dello spazio al pubblico, prospettante sulla galleria commerciale con una sola vetrina (mancante e sostituita da una saracinesca) da cui ha accesso, e dallo spazio retrostante di servizio, composto da un deposito e dal bagno. Al momento dell'accesso il locale era impiegato quale area giochi. La superficie utile interna è di circa 80 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,89/3.00 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate uguali a quelle della galleria commerciale. Le pareti presenti sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro nella sala principale e rivestite con mattonelle rettangolari in gres di colore chiaro nel deposito e nel bagno. Il locale è interamente controsoffittato, intonacato e tinteggiato di colore bianco con faretti ad incasso.

calcolo superfici - sub 32					
ambiente	Superficie	mq	Coef	S _{com}	mq
area vendita	65,06	mq	1	65,06	mq
deposito	10,59	mq	1	10,59	mq
servizi	3,87	mq	1	3,87	mq
Superficie netta totale	79,52	mq			
muralura interna	2,15	mq	1	2,15	mq
muralura esterna	11,09	mq	1	11,09	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				82,76	mq
(arrotondamento)				83,00	mq
• SUPERFICIE UTILE LORDA				81,67	mq
(arrotondamento)				82,00	mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro



pianta stato di fatto SUB 32



Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione
 della sentenza commerciale



_interno del locale



_accesso sul terrazzo esterno comune

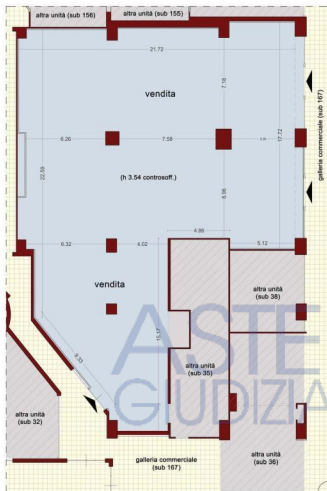
_deposito con wc

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 166**

Il locale è posto al piano primo, tra la galleria e la parte retrostante. A pianta pressoché trapezoidale, si compone di un ampio spazio di vendita, la cui continuità è intervallata dai pilastri interni, con accesso sia dalla galleria commerciale, su cui prospetta con due vetrine, che dalla parte posteriore, dove sono presenti due vetrine, di cui una occlusa con una parete interna. Al momento dell'accesso il locale era oggetto di lavori di costruzione, in fase di ultimazione. La superficie utile interna è di circa 506 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 3.54 m. Al locale risultano annesse le unità adiacenti, distinte catastalmente rispettivamente con i sub 35 e 38, adibiti ai camerini, non oggetto della procedura fallimentare. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in

Publicazione
ripubblicazione o ripro

gres quadrate di grande formato di colore grigio. Il locale, come previsto a lavori ultimati, sarà interamente controsoffittato con faretti ad incasso.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione
niente stato di fatto SUB 166

calcolo superfici - sub 166					
ambiente	Snella		Coeff	Scorr	
area vendita	506,43	mq	1	506,43	mq
Superficie netta totale	506,43	mq			
muratura interna	9,37	mq	1	9,37	mq
muratura esterna	7,81	mq	1	7,81	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				523,41	mq
(arrotondamento)				523,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				515,80	mq
(arrotondamento)				516,00	mq



_ingresso principale dalla galleria commerciale



_area vendita



Publicazio
 ripubblicazione o ripro



_area vendita



_area vendita



_area vendita (lato ingresso secondario)



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



_ingresso secondario



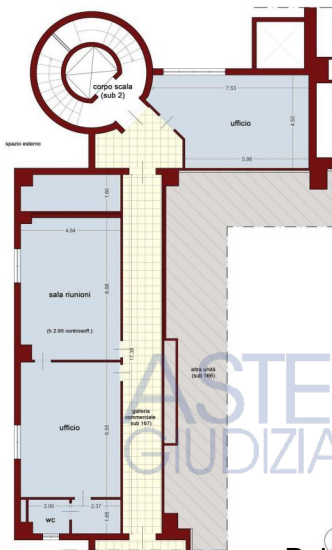
_vetrine sulla galleria commerciale

➤ **LOCALE UFFICIO p.lla 1573 sub 156**

Il locale è posto al piano primo, nella parte retrostante la galleria commerciale. L'unità si articola in due porzioni articolate lungo il corridoio posto tra i due corpi scala cilindrici. Al momento dell'accesso, l'immobile era destinato ad uffici e guardiana del complesso commerciale. La prima porzione, prospettante sulla traversa di Corso Europa, si compone di sala riunioni, ufficio, ripostiglio e bagno. Al termine del corridoio vi è un ulteriore locale, con affaccio sull'ingresso posteriore al centro commerciale. La superficie utile interna è di circa 110 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,72 m. Internamente i locali presentano una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate uguali a quelle della galleria commerciale. Le pareti sono intonacate e tinte di bianco. L'intera unità è controsoffittata con pannelli quadrati in gesso rimovibili.

calcolo superfici - sub 156					
ambiente	S _{netta}	Coeff.	S _{com}		
uffici	103,56	mq	1	103,56	mq
servizi	7,09	mq	1	7,09	mq
Superficie netta totale	110,65	mq			
muratura interna	3,90	mq	1	3,90	mq
muratura esterna	13,44	mq	1	13,44	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				127,99	mq
			(arrotondamento)	128,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				114,55	mq
			(arrotondamento)	115,00	mq

Publicazione
 riproduzione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
 _pianta stato di fatto SUB 156
 ripubblicazione o ripro



_corridoio di ingresso



_ufficio



_ufficio



_wc



_sala riunioni



ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

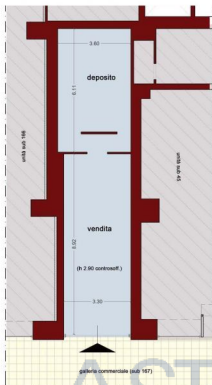


_ufficio (guardiana controllo)

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lia 1573 sub 155**

Il locale è posto al piano primo, in corrispondenza del pianerottolo di arrivo dei nastri mobili. Caratterizzato da uno sviluppo longitudinale, ha un'unica vetrina di accesso sulla galleria commerciale. Si compone dello spazio di vendita e di un deposito, separati da una semplice tramezzo in cartongesso. La superficie utile interna è di circa 52 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,68 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate di grande formato di colore nero. Le pareti dello spazio vendita sono interamente scandite da scaffali in cartongesso integgrate di colore bianco. Nel deposito le pareti sono intonacate e integgrate di bianco. L'intero locale è controsoffittato con pannelli in cartongesso con faretti ad incasso. Nel deposito il controsoffitto è a pannelli quadrati in gesso rimovibili. Al momento dell'accesso l'unità appariva in disuso, a seguito della dismissione dell'attività fino ad allora svolta.

calcolo superfici - sub 155					
ambiente	Snella		Coef.	S _{com}	
area vendita	30,37	mq	1	30,37	mq
deposito	2,183	mq	1	2,183	mq
Superficie netta totale	52,20	mq			
muratura interna	0,36	mq	1	0,36	mq
muratura esterna	10,77	mq	1	10,77	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				52,33	mq
(arrotondamento)				52,30	mq
• SUPERFICIE UTILE LORDA				• 52,56	mq
(arrotondamento)				52,50	mq



pianta stato di fatto SUB 155



vetrina e ingresso sulla galleria commerciale

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_area di vendita



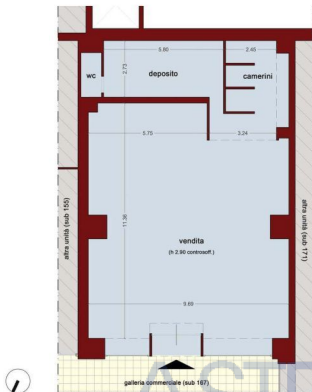
_deposito

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 45**

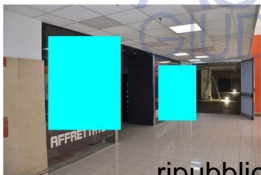
Il locale è posto al piano primo, nell'angolo sud-est della galleria. Caratterizzato da una pianta rettangolare, prospetta sulla galleria commerciale con un'unica vetrina in cui è ricavato il varco di accesso. Si compone dello spazio di vendita, dei camerini e del deposito con wc. La superficie utile interna è di circa 142 mq; l'altezza interna al controsoffitto è di 2,90 m. Internamente il locale presenta una pavimentazione in mattonelle in gres quadrate di grande formato di colore grigio scuro. Le pareti dello spazio vendita sono intonacate e tinte di colore nero, mentre quelle del deposito di colore bianco. L'intero locale è controsoffittato con pannelli in cartongesso di colore nero, con strisce a LED ad incasso. Nel deposito il controsoffitto è di colore bianco con faretti ad incasso. Al momento dell'accesso l'unità appariva in disuso, a seguito della dismissione dell'attività precedentemente svolta.

calcolo superfici - sub 45					
ambiente	Superficie Netta	mq	Coeff	Superficie LORDA	mq
area vendita	23,95	mq	1	23,95	mq
deposito	15,84	mq	1	15,84	mq
servizi	2,15	mq	1	2,15	mq
Superficie netta totale	41,94	mq			
maturatura interna	14,39	mq	1	14,39	mq
maturatura esterna	6,15	mq	1	6,15	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				162,49	mq
(arrotondamento)				162,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				155,33	mq
(arrotondamento)				155,00	mq

Publicazione
ripubblicazione o ripro



pianta stato di fatto SUB 45



vetrina e ingresso sulla galleria commerciale



Publicazione
 ripubblicazione o ripro



_area di vendita



_deposito



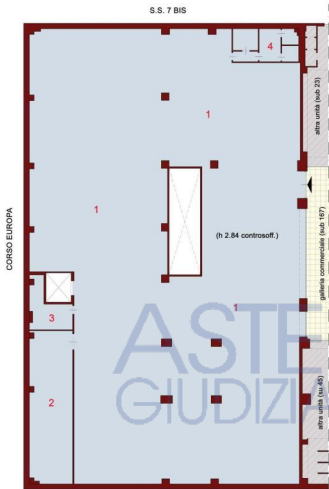
_servizi

➤ **LOCALE COMMERCIALE p.lla 1573 sub 171**

L'unità immobiliare occupa l'intera porzione sud del primo piano. L'unità prospetta sulla galleria commerciale con un'unica ampia vetrina fiancheggiata da due passaggi. Si compone di un'enorme area di vendita, dai bagni, dal deposito e da un locale tecnico. È presente anche un ascensore, seppur non più servente l'unità. La superficie utile interna è di circa 1200 mq per l'area di vendita e di circa 113 mq per i depositi e servizi; l'altezza interna è di 2.84 m circa al controsoffitto. Internamente l'area di vendita presenta una pavimentazione realizzata con mattonella in gres quadrata 30x30, uguale a quella della galleria; le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Nei bagni le pareti sono rivestite per circa 1,5 m con mattonelle in ceramica quadrata di colore bianco. L'intero locale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

presenta una controsoffittatura in pannelli quadrati di gesso rimovibili. Al momento dell'accesso il locale era vuoto, con i lavori di sistemazione della nuova attività praticamente ultimati.



1. AREA DI VENDITA
2. MAGAZZINO
3. LOCALE TECNICO
4. WC

0 2 10m

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
ripubblicazione o ripro

calcolo superfici - sub 171					
ambiente	Sn _{netta}		Coef	S _{com}	
area vendita	1202,67	mq	1	1202,67	mq
deposito	90,61	mq	1	90,61	mq
servizi	23,12	mq	1	23,12	mq
Superficie netta totale				1316,40	mq
mursatura interna	25,79	mq	1	25,79	mq
mursatura esterna	73,13	mq	1	73,13	mq
SUPERFICIE COMMERCIALE				1415,32	mq
(arrotondamento)				1415,00	mq
SUPERFICIE UTILE LORDA				1342,19	mq
(arrotondamento)				1342,00	mq



_vetrina e ingresso dalla galleria commerciale



_area di vendita



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



_bagni



_area di vendita (lato interno)



_volume dei servizi



_locale tecnico



_magazzino

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione o riproduzione



_area di vendita

➤ **TERRENO p.lla 1587**

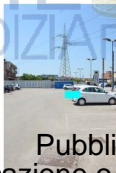
Il terreno corrisponde allo spazio esterno adiacente il centro commerciale adibito a parcheggio. L'area consiste in un piazzale asfaltato, di forma trapezoidale, delimitato lungo il perimetro da un muretto dalla recinzione, interrotti dai varchi carrabili di accesso. L'area è posta tra la SS. 7 bis, rispetto alla quale è separata da un altro piazzale di proprietà di terzi, e la I^a traversa di corso Europa con la quale invece è direttamente comunicante. La capacità di parcheggio è di circa 60 posti auto. La superficie (catastale) dell'area è di 2.729 mq.



Publicazione
ripubblicazione o ripro



_estratto di mappa



ASTE
GIUDIZIARIE

Publicazio
ripubblicazione o ripro



_viste del parcheggio



_varco di accesso su l^a traversa di Corso Europa

Come detto, l'area è di fatto interclusa rispetto alla S.S 7bis Appia, per cui l'accesso dalla suddetta strada avviene attraverso l'area adiacente, di proprietà di terzi. Il diritto di passaggio è garantito dietro pagamento di un corrispettivo, in virtù di contratto di locazione *per godimento non esclusivo di aree* registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Territoriale di Aversa il 26.05.2014 al n.2107 serie 3T. Il contratto prevede una locazione della durata di nove anni, dal 15.05.2014 al 15.05.2023, con rinnovo tacito per ugual periodo a meno di disdetta di una delle parti, ad un canone di 30.000 € + IVA all'anno, da pagarsi in rate mensili anticipate di 2.500 € + IVA.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

QUESTO n. 3 procedere alla identificazione catastale dei beni oggetto di procedura.

Presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, Servizi Catastali sono state acquisite la planimetria e la visura storica dei beni oggetto di procedura e del terreno su cui gli stessi sono stati edificati, ricostruendone in questa maniera l'intera storia catastale (cfr. Allegati 01).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E STORIA CATASTALE

Gli immobili sono attualmente identificati con i seguenti dati:

al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo (NA)

- **foglio 5 particella 1573 sub 7 cat. C/1 consistenza 139 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 8, a sud con sub 170, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 8, categoria C/1, consistenza 91 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 9, a sud con sub 7, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 9, categoria C/1, consistenza 104 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 10, a sud con sub 8, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 10, categoria C/1, consistenza 120 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 11, a sud con sub 9, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 13, categoria C/1, consistenza 95 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 60, a sud con sub 167 (bcnc), a ovest con SS.7bis e a est con sub 14
- **foglio 5 particella 1573 sub 14, categoria C/1, consistenza 143 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 167 (bcnc) e sub 60, a sud e a est con sub 167, a ovest con sub 13
- **foglio 5 particella 1573 sub 16, categoria D/8**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 167 (bcnc) e 175 (bcnc), a sud con sub 17 e sub 2, a ovest con sub 167 (bcnc) e a est con sub 172, 173 e 174 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 17, categoria C/1, consistenza 78 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord con sub 16, a sud con sub 167, 20 e 48 (bcnc), a ovest con sub 167 (bcnc) e a est con sub 2 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 18, categoria C/1, consistenza 144 mq**
indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
confini: a nord, sud, est e ovest con sub 167 (bcnc)

- **foglio 5 particella 1573 sub 19, categoria C/1, consistenza 26 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
 confini: a nord, sud, est e ovest con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 23, categoria C/1, consistenza 134 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 165, a sud con sub 171, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 30, categoria C/1, consistenza 132 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a ovest e sud con sub 165 (bcnc), a est con sub 147
- **foglio 5 particella 1573 sub 32, categoria C/1, consistenza 77 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 46, a sud con sub 1 (bcnc), a ovest con sub 167 (bcnc), a est con spazio esterno
- **foglio 5 particella 1573 sub 36, categoria C/1, consistenza 49 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord, ovest e est con sub 167 (bcnc), a sud con sub a 37
- **foglio 5 particella 1573 sub 45, categoria C/1, consistenza 158 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 155, a sud con sub 171, a ovest con sub 167 (bcnc), a est con spazio esterno
- **foglio 5 particella 1573 sub 145, categoria C/1, consistenza 27 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
 confini: a est e ovest con sub 167 (bcnc), a sud con sub 146
- **foglio 5 particella 1573 sub 146, categoria C/1, consistenza 40 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T**
 confini: a nord con sub 145, a ovest, est e sud con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 147, categoria C/1, consistenza 229 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 46 e 47 (bcnc), a sud con sub 167 (bcnc), a ovest con sub 30
- **foglio 5 particella 1573 sub 151, categoria C/1, consistenza 330 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 28, a sud con sub 165, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
- **foglio 5 particella 1573 sub 155, categoria C/1, consistenza 58 mq**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 166, a sud con sub 45, a ovest con sub 167 (bcnc), a est con sub 156
- **foglio 5 particella 1573 sub 156, categoria A/10, consistenza 5,5 vani**
 indirizzo: **STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1**
 confini: a nord con sub 166 e 167 (bcnc), a sud e est con spazio esterno, a ovest con sub 167 (bcnc) e 155



 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

- **foglio 5 particella 1573 sub 165, categoria C/1, consistenza 171 mq**
indirizzo: STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1
confini: a nord con sub 151, a sud con sub 23, a ovest con SS.7bis e a est con sub 167 (bcnc)
 - **foglio 5 particella 1573 sub 166, categoria C/1, consistenza 510 mq**
indirizzo: STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1
confini: a nord con subb 167 (bcnc), 35 e 38, a sud con subb 155 e 156, a ovest e est con sub 167 (bcnc)
 - **foglio 5 particella 1573 sub 170, categoria D/8**
indirizzo: STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano T-S1
confini: a nord con subb 167 (bcnc) e 75, a sud con corso Europa, a ovest con SS.7bis e a est con sub 20 (bcnc)
 - **foglio 5 particella 1573 sub 171, categoria C/1, consistenza 1.273 mq**
indirizzo: STRADA STATALE 7 BIS n. SNC Piano 1
confini: a nord con subb 167 (bcnc), 23 e 45, a sud con corso Europa, a ovest con SS.7bis e a est con spazio aperto
- tutti in ditta:*
Omissis Omissis Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)
 - Proprietà per 1/1

per il solo sub 165, nell'intestazione la società è riportata con sede in Napoli.

al N.C.T. del Comune di Sant'Antimo:

- **foglio 5 particella 1587, consistenza are 27,29, qualità frutteto**
Confini: a nord con particella 1614, a sud con p.lla 1573, a ovest con p.lle 1562, 1564 e 1566, a est con sub 1543
- in ditta:*
Omissis Omissis Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)
 - Proprietà per 1/1

Dopo la sentenza di fallimento non sono intervenute modifiche degli identificativi.

In precedenza, si evidenzia che:

- i **subb 145 e 146** derivano dal frazionamento del **sub 15** (VARIAZIONE del 12/05/2014 Pratica n. NA0189914 in atti dal 12/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34282.1/2014));
- il **sub 147** deriva dai **subb 5 e 31** a seguito di variazione del 12.05.2014 (Pratica n. NA0195768 in atti dal 12/05/2014 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 34282.1/2014));

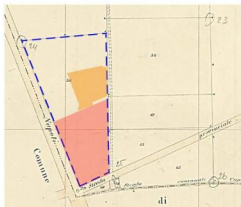
- il **sub 151** deriva dai **subb 26 e 27** a seguito di variazione per fusione del 20.06.2014 (*Pratica n. NA0249394 in atti dal 20/06/2014 FUSIONE (n. 46747.1/2014)*);
- i **subb 155 e 156** derivano dai **subb 39, 40, 41, 42, 43, 148, 149 e 150** a seguito di variazione per fusione del 20.06.2014 (*Pratica n. NA0249397 in atti dal 20/06/2014 DIVIS-FUSIONE-CAMBIO DESTINAZ (n. 46749.1/2014)*);
- il **sub 165** deriva dalla fusione dei **sub 24 e 25** del 25.11.2015 (*VARIAZIONE del 25/11/2015 Pratica n. NA0492735 in atti dal 25/11/2015 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 228544.1/2015)*);
- il **sub 166** deriva dalla variazione per frazionamento e fusione del 20.06.2016 dei **subb 33, 34, 152, 153, 154 e 157** (*Pratica n. NA0258802 in atti dal 24/06/2016 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 122673.1/2016)*);
- i **subb 170 e 171** derivano dal frazionamento del 09.03.2023 del **sub 6** (*VARIAZIONE del 09/03/2023 Pratica n. NA0074360 in atti dal 13/03/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.1040353 09/03/2023 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 74360.1/2023)*);

Tutte le altre unità, così come quelle originarie oggetto di variazione, **sono così identificate dalla loro costituzione del 16.12.2013** (*COSTITUZIONE del 16/12/2013 Pratica n. NA0576854 in atti dal 16/12/2013 COSTITUZIONE (n.6708.1/2013)*).

Riguardo il terreno, la particella **1587** deriva dal frazionamento del 16.09.2013 della particella **1561** (are 28,53), la cui precedente consistenza di are 6,21 è stata ampliata con l'accorpamento delle particelle **1563** (are 10,74) e **1565** (are 11,58). Queste a loro volta sono state generate dal frazionamento del 26.04.2012 rispettivamente della **177** (are 7,50), **188** (are 18,14) e **350** (are 20,60), così distinte dall'impianto meccanografico del 02.01.1972.

L'area su cui è stato edificato l'intero complesso commerciale, invece, è distinta al N.C.T. al foglio 5 particella 1573, superficie **7.295 mq qualità ente urbano**. L'area ha assunto tale identificato dal 24.09.2012 in sostituzione della particella **109** (7.295 mq), così identificato quale ente urbano dall'impianto meccanografico del 02.01.1972.

Per il periodo antecedente la meccanizzazione, dal confronto della mappa catastale storica all'impianto, risalente alla fine dell'Ottocento (1890 circa), con quella attuale, risulta che sia la particella **109** che la **177** appartenevano alla maggiore consistenza dell'originaria particella **26**.



mapa all'impianto (1890)



mapa attuale (2023)

confronto attuale mapa catastrale con mapa all'impianto

DIFFORMITA' CATASTALI

In generale, lo stato di fatto rilevato delle unità corrisponde a quanto riportato nelle rispettive planimetrie catastali, almeno per la consistenza superficiale. Le planimetrie, infatti, tendenzialmente riportano lo stato delle unità nella configurazione originaria. Le differenze rilevabili dalla sovrapposizione delle planimetrie (cfr. Allegati 12 - grafici), pertanto, al di là di quelle attribuibili alla restituzione grafica,

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

riguardano sostanzialmente le opere interne realizzate per l'allestimento dei negozi.

In caso di difformità, ferma restando l'eventuale regolarizzazione urbanistica, occorre prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale da effettuarsi mediante procedura DOCTA. Per la pratica, distinta per ciascuna unità immobiliare, si può prevedere un costo indicativo compreso tra 800 € e 2.000 €, comprensivo degli oneri previsti e dell'onorario professionale di un tecnico abilitato cui affidare l'incarico, variabile a seconda della dimensione dell'unità interessata.

QUESTO n. 4, procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione ai beni oggetto della procedura,

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio, *Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2* (cfr. Allegato 02), incrociandone i dati con le risultanze catastali, è stata ricostruita la storia dei beni alla luce dei passaggi di proprietà (cfr. Allegato 03), individuando il primo titolo *inter vivos* a carattere traslativo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del fallimento.

Procedendo a ritroso nel tempo, a partire dalla trascrizione del fallimento (06.04.2022), si riportano i seguenti passaggi di proprietà:

1. ATTO RICOGNITIVO per notar Giuseppe Ronza di Bellona del **28.07.2022** rep. n. 26942, trascritto il **22.08.2022** ai nn. 42780/32774 (cfr. Allegato 03a)

a favore:

Omissis Omissis Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)

contro:

Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)

diritti e immobili trasferiti:

viene riconosciuta la **piena ed intera proprietà** dell'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Sant'Antimo al **foglio 5, particella 1573 sub 165**, categoria C1. Tale atto si è reso necessario per garantire la continuità delle trascrizioni e la corretta intestazione catastale dal momento che l'unità costituitasi dalla fusione dei sub 24 e 25, assegnati alla **Omissis Omissis Omissis Omissis**, con l'atto di scissione per notar Giuseppe Ronza di Bellona del

17.11.2015 rep. n.11125, trascritto il 07.12.2015 ai nn. 35960/45338, a causa del mancato perfezionamento della voltura catastale, risultava ancora in ditta alla società scissa *Omissis Omissis s.r.l.*.

2. ATTO DI SCISSIONE per notar Giuseppe Ronza di Bellona del **17.11.2015** rep. n.11125, trascritto il **07.12.2015** ai nn. 35960/45338 (cfr. Allegato 03b)

a favore:

Omissis Omissis Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)

contro:

Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf. Omissis)

diritti e immobili trasferiti:

con l'atto la società *Omissis Omissis s.r.l.* è stata scissa in tre società di nuova costituzione tra cui *Omissis Omissis Omissis s.r.l.*.

Con il progetto di scissione alla nuova società costituita è stata assegnata la **piena ed intera proprietà**, tra gli altri, degli immobili siti nel Comune di Sant'Antimo, alla S.S. 7 bis, distinti al N.C.E.U. al **foglio 5**:

- **particella 1573 subb. 6** (cat. D/8), **7, 8, 9, 10, 13, 14, 145, 146** (cat. C/1), **16** (cat. D/8), **17, 18, 19, 23, 24, 25, 151, 30, 147, 32, 33, 34, 36, 152, 153** (cat. C/1), **156** (cat. A/10), **154, 155, 45** (cat. C/1);
- **particelle 151 sub 1** (b.c.n.c.), **sub 3** (cat. A/3), **subb 5 e 6**, (cat. F/5);

e del terreno riportato nel N.C.T. del Comune di Sant'Antimo al **foglio 5 particella 1587** (frutteto, are 27,29).

Nel titolo sono riportati alcuni identificativi catastali poi soppressi. In linea con quanto illustrato al quesito 3, si evidenzia che il sub 6 è stato poi frazionato negli attuali sub 170 e 171; i sub 24 e 25 sono stati uniti nell'attuale sub 165; i subb 33, 34, 152, 153, 154 e 157 sono stati accorpati nell'attuale sub 166.

PROVENIENZA UNITA' P.LLA 1573 (centro commerciale)

3. ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE per notar Luigi Vetrosini di Napoli del **18.12.2002** rep. n.283, trascritto il 14.12.2002 ai nn. 51876/35160 (cfr. Allegato 03c)

Publicazione
ripubblicazione o ripro

a favore di:

Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf: Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

Omissis Omissis Omissis Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf: Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

piena ed intera proprietà dell'opificio industriale costituito da piani cantinato, terra, primo, secondo, terzo e quarto, in Sant'Antimo, Strada Statale Appia, distinto al N.C.E.U. al **folio 5 particella 109** (cat. D/1)

L'opificio industriale costituisce il fabbricato originario in luogo del quale è stato realizzato l'attuale centro commerciale distinto con la particella 1573.

Con il titolo vi è stato il cambio della ragione sociale della società originaria e la costituzione della *Omissis Omissis s.r.l.*, poi scissa, divenuta così intestataria dell'opificio.

L'opificio originario era pervenuto alla società Fratelli Improta e figli s.r.l. in virtù di **atto per notar Antonio Vella del 12.11.1947, trascritto il 09.12.1947 al numero 25532.**

Il suddetto titolo costituisce, per il fabbricato, il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del fallimento.

PROVENIENZA UNITA' P.LLA 1587 (parcheggio)

4. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del **15.01.2013** rep. n.10271/41078, trascritto il **13.02.2013** ai nn. 6869/5153 (cfr. Allegato 03d)

a favore di:

Omissis Omissis S.R.L. (sede in Omissis, cf: Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 19/54 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/54 di proprietà

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 16/54 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

acquisto della piena ed intera proprietà del terreno in Sant'Antimo, distinto al N.C.T. al **foglio 5, particella 1561** (are 28,53).

L'atto ha per oggetto il terreno, distinto col vecchio identificativo, dal cui frazionamento è derivata la particella 1587.

5. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli del **31.07.2009** n.1069 vol.89, trascritta il **02.09.2009** ai nn. 55352/41149 (cfr. Allegato 03e)

6. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il **27.10.2010** n.1638 vol.9990, trascritta il **02.12.2010** ai nn. 52367/35450 (cfr. Allegato 03e)

a favore di:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2338/18000 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 2338/18000 di proprietà
OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 1336/18000 di proprietà

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)	- quota di 334/1000 di proprietà
---	----------------------------------

diritti e immobili trasferiti:

Successione della quota di **334/1000** (1/3) di proprietà dei **terreni** in Sant'Antimo, distinti al N.C.T. al **foglio 5, particelle 188** (are 18,14), **117** (are 7,50), **350** (are 20,60).

Eredità devoluta alle figlie per testamento pubblico del 15.10.1998, pubblicato con verbale del 27.05.2009 rep.173084 per notar Alfonso Monda di Napoli.

Si evidenzia che per la particella 350 la quota caduta effettivamente in successione è di 2/3 e non 1/3.

7. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli n.5760 vol.2852, trascritta il **21.04.1986** ai nn. 9747/7702, **rettificata** con **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli n.7868 vol.3162, trascritta il **19.12.1990** ai nn. 40444/30520 (cfr. Allegato 03f).

a favore di:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis, deceduto il Omissis)

diritti e immobili trasferiti:

Eredità devoluta per legge ai figli e al coniuge. **Successione** dei seguenti beni:

- **quota di 1/2** (500/1000) di **proprietà** di appezzamento di **terreno** riportato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo, alla partita 3563 **foglio 5 p.IIa 350**, frutteto are 20.60
- **piena ed intera proprietà** dell'appezzamento di **terreno** riportato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Antimo, alla partita 1519 **foglio 5 p.IIe 117 e 118**, frutteto di are 25.64 con sovrastante porzione di fabbricato a 3 piani fuori terra allo stato grezza.

Si evidenzia che nelle denunce di successione contro *Omissis Omissis* viene indicata erroneamente la particella **118** in luogo della corretta **188**.

Le denunce di successione riguardano le particelle di terreno 117, 188 e 350 da cui è derivata la 1561.

Relativamente alle suddette successioni, per la particella 350 e a favore di Guarino Anna, vi sono le **ACCETTAZIONI DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO** trascritte il **14.06.2011** nn.25362/17799 e 25363/17800, in virtù di atto per notar Pasquale Cante del 06.06.2011 rep. 53999/17523 (cfr. Allegato 03f).

Manca l'**ACCETTAZIONE DI EREDITA'** per le altre eredi.

Il titolo costituisce il primo atto derivativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del fallimento.

Procedendo ulteriormente a ritroso nel tempo, si rileva il seguente titolo:

8. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Olga Di Zenzo (n. Giuliano) di Campania del **23.12.1977**, trascritto il **07.01.1978** ai nn. 602/533 (cfr. Att.03g)

a favore di:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis, deceduto il Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà in regime di comunione legale

contro:

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

OMISSIS Omissis (Omissis, Omissis)

- quota di 1/1 di proprietà

diritti e immobili trasferiti:

acquisto della piena ed intera proprietà del terreno di are 20,60 facente parte del fondo rustico in Sant'Antimo distinto al N.C.T. al **folio 5 particella 350** (ex 36/b) (are 20,60), derivante dal frazionamento della particella 36 di maggiore consistenza.

Il suddetto titolo costituisce, per il terreno, il primo atto *inter vivos* a carattere traslativo antecedente il ventennio dalla trascrizione del fallimento.

QUESITO n. 5: *verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.*

I beni oggetto della procedura costituiscono gran parte della galleria commerciale di un centro polifunzionale risalente al primo decennio del Duemila, costruito in luogo di un vecchio opificio denominato *Mulino Improta*. Dalla documentazione reperita e dalle indagini compiute presso l'U.T.C. di Sant'Antimo risulta che il complesso immobiliare è stato realizzato dalla società *Omissis Omissis s.r.l.* in virtù dei seguenti titoli (cfr. Allegato 04a):

- **Concessione Edilizia n.24/99 del 25.03.2003** e successive varianti in corso d'opera: D.I.A. prot. n.13083 del 20.05.2004 e D.I.A. prot. n.1279 del 29.05.2006;
- **Permesso di Costruire n.107/06 del 28.03.2008;**
- **Permesso di Costruire n.62/09 del 04.11.2009** - variante in corso d'opera per cambio di destinazione d'uso e diversa distribuzione interna di un edificio per attività commerciali, direzionali, ricettive (albergo), denominato "ex *Mulino Improta*" tra Corso Europa e via Appia, e ristrutturazione edilizia e urbanistica di un fabbricato a uso residenziale in corso Europa l traversa

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Permesso di Costruire n.59/5011 del 28.7.2011 - variante in corso d'opera per ristrutturazione di un fabbricato per civili abitazioni (fabbricato B) e ampliamento dello stesso ai sensi della L.n.19/2009 e s.m.i., ubicato alla l traversa di Corso Europa**
- **D.I.A. prot. n.20993 29.06.2012 per la recinzione di un fondo di terreno da destinare a parcheggio**
- **S.C.I.A. prot. n.2460 del 24.01.2013 – variante in corso d'opera per diversa distribuzione interna ed opere di adeguamento alla normativa antincendio di un edificio per attività commerciali, direzionali, ricettive (albergo), denominato "ex Mulino Improta" tra Corso Europa e via Appia**
- **Permesso di Costruire n.59/2013 del 21.5.2013 - variante in corso d'opera per ristrutturazione edilizia per diversa distribuzione interna dei locali produttivi e cambio di destinazione d'uso di parte di essi, oltre all'adeguamento alla normativa antincendio del complesso commerciale, direzionale e ricettivo denominato "ex Mulino Improta" ubicato tra Corso Europa e via Appia**
- **S.C.I.A. n.122/2013 - variante in corso d'opera prot. n.26548 del 24.09.2013**
- **S.C.I.A. n.136/2013 prot. n.30400 del 17.10.2013**

A seguito di **domanda del 29.05.2014 prot. n.14098**, è stato rilasciato per le unità dell'intero complesso immobiliare il **certificato di agibilità n. 27 del 10.06.2014 (prot. n. 15090/2014)** (cfr. Allegato 04b).

Per la successiva esecuzione di lavori di ristrutturazione riguardanti singole unità immobiliari, sono state individuate le seguenti pratiche:

- **S.C.I.A. n.77/2014 prot. n.1255 del 11.06.2014 per realizzazione di una tettoia in ferro smontabile per scarico merci alla unità immobiliare distinta con il sub 16 (cfr. Allegato 04c)**
- **S.C.I.A. n.151/2014 prot. n.26960 del 21.10.2014, per frazionamento di unità**
- **S.C.I.A. n.51/2015 prot. n.10395 del 09.04.2015 per rifunzionalizzazione di spazi interni ed esterni e successiva variante S.C.I.A. n.18/2017 prot. n.4866 del 09.02.2017 (cfr. Allegato 04d)**
- **S.C.I.A. n.84/2015 prot. n.16341 del 29.05.2015, per frazionamento di unità**
- **S.C.I.A. n.19/2015 prot. n.37826 del 28.10.2015**
- **S.C.I.A. n.89/2016 prot. n.18440 del 07.06.2016, con autorizzazione del 07.11.2016, per fusione di sei unità in un locale negozio (cfr. Allegato 04e)**
- **S.C.I.A. n.164/2016 prot. n.36581 del 18.10.2016**
- **S.C.I.A. prot. n.8795 del 06.03.2018, per fusione di unità**

Si precisa, però, che per molti dei suddetti titoli al momento delle indagini presso l'U.T.C., i relativi fascicoli non erano reperibili. Lo stato di progetto finale assentito,

pertanto, può essere valutato sulla scorta della documentazione grafica contenuta nelle pratiche edilizie che è stato possibile consultare.

Si rileva, infine, come da **certificato di destinazione urbanistica n.62/2023 prot. n.23722 del 17.10.2023** (cfr. Allegato 04f), che da vigente P.R.G.:

- il complesso immobiliare, edificato sull'area distinta al N.C.T. alla particella 1573, ricade in **zona D (industriale) compatibile con l'attività artigianale/commerciale e parte a fascia di rispetto stradale;**
- l'area distinta al N.C.T. alla particella 1587 ricade in **zona E (agricola)**

e che il P.P. della zona *industriale* approvato in data 29.05.1985, del cui mutato sviluppo infrastrutturale è stato preso atto con delibera di C.S. n.75 del 20.03.2003, destina la **particella 1587 a zona D (industriale) compatibile con l'attività artigianale/commerciale e parte a fascia di rispetto stradale.**

ANALISI STATO DI DIFFORMITA'

Riguardo l'analisi della regolarità urbanistica è doveroso premettere che la stessa è limitata esclusivamente alle sole unità oggetto della procedura fallimentare, non potendo estendere tale valutazione all'intero complesso immobiliare, ben più ampio, costituito anche da porzioni e unità di proprietà aliena e quindi non rilevabili in tale sede. In particolare, si considera lo stato di progetto assentito con i grafici della S.C.I.A. prot. 26548 del 24.09.2013 (ultimo titolo prima del rilascio dell'agibilità), riportati nella S.C.I.A. n.51/2017.

In generale, riguardo agli aspetti dimensionali, rispetto al progetto approvato lo stato di fatto risulta conforme, avendone constatato, per le unità immobiliari di competenza, la corrispondenza delle misure rilevate con le quote indicate o comunque un differimento minimo da esse, rientrando nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001.

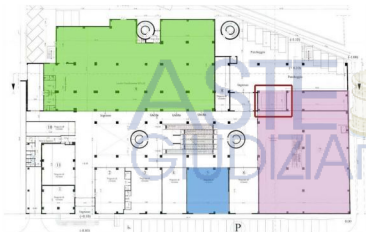
In alcuni casi, invece, si rileva il frazionamento o l'accorpamento/fusione di più unità o porzioni di esse.

Per tutti i locali commerciali, infine, sono evidenti gli interventi di sistemazione e divisione interna, con la creazione dei depositi, dei bagni e dei camerini, non previsti dal progetto originario e realizzati in conseguenza dell'avvio delle singole attività al loro interno.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Tralasciando le differenze legate alle opere interne, ravvisabili come detto in tutte le unità, come indicato sui grafici, si evidenziano in particolare le seguenti difformità:

- il frazionamento di un locale al piano terra nelle attuali unità distinte con i sub 8 e 9;
- la fusione di due locali al primo piano nell'attuale sub 165;
- la fusione di due locali al primo piano nell'attuale sub 151;
- la fusione di due locali al primo piano nell'attuale sub 30;
- la fusione di più locali al primo piano nell'attuale sub 166;
- il cambio di destinazione d'uso del sub 156 da locale commerciale ad ufficio e l'accorpamento di parte della galleria commerciale e del sub 155;
- l'accorpamento di una porzione della galleria commerciale nel sub 147;
- composizione interna ed esterna della p.la 16 (attuale supermercato);
- il frazionamento del locale al piano terra (originario sub 6) negli attuali sub 170 e 171;
- l'accorpamento nel sub 170 di una porzione dello spazio esterno al piano terra, destinato nelle previsioni di progetto a posti auto. Lo stesso spazio, però, è stato trasformato in locale commerciale con S.C.I.A. n.51/2015 prot. n.10395 del 09.04.2015, seppur sempre separato e distinto dal sub 170.

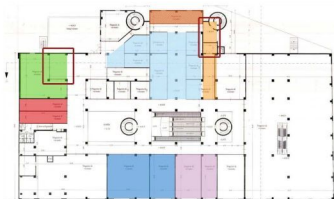


LEGENDA

- | | |
|--|--|
| FRAZIONAMENTO (attuali subb 8 e 9) | p.la 16 - sistemazione |
| ACCORPAMENTO LOCALE (attuale sub 170) | |

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

S.C.I.A. n. 51/2015 prot. n. 10395 del 09/04/2015



LEGENDA

■ FUSIONE (sub 30)	■ FUSIONE (sub 165)	■ FUSIONE (sub 166)
■ FUSIONE (sub 151)	■ ACCORPAMENTO PORZIONE GALLERIA (sub 147)	
■ CAMBIO DESTINAZIONE D'USO (sub 156)	■ ACCORPAMENTO PORZIONE GALLERIA (sub 155-156)	

_ S.C.I.A. prof. n.26548 del 24.09.2013 - pianta progetto P1

La S.C.I.A. n.51/2015 prevedeva anche la modifica dello spazio esterno del sub 16: tale intervento, però, non è stato mai realizzato, tant'è che il locale risulta conforme alla S.C.I.A. n.77/2014, precedentemente presentata per la realizzazione della tettoia nel piazzale esterno adibito allo scarico merci.

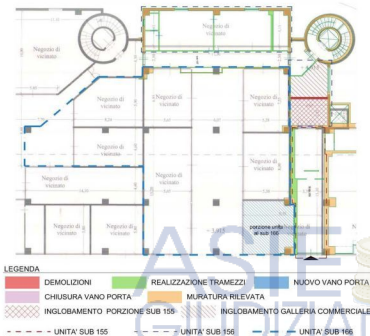


LEGENDA

■ DEMOLIZIONI	■ REALIZZAZIONE TRAMIZZI	■ MURATURA RILEVATA
--	---	---

_ S.C.I.A. n. 51/2015 - progetto P1 - piano progetto P1

La pianta della S.C.I.A. risulta modificata in particolare al primo piano, in corrispondenza dei sub 155, 156 e 166. Riguardo il **sub 156**, si rileva che i locali, anch'essi previsti inizialmente come negozi, sono stati adibiti ad uso ufficio e l'unità è stata ampliata con un'altra sala autonoma, ricavata unendo parte della galleria commerciale con una porzione dell'unità adiacente (attuale **sub 155**). Quest'ultima risulta, quindi, più piccola rispetto al progetto, anche per un'altra porzione distaccata da essa e unita al sub 166.



_ S.C.I.A. prot. n.26548 del 24.09.2013 – sovrapposizione pianta progetto (sub 155-156-166)

Il **sub 166**, generato dalla fusione di più unità (subb 33, 34, 152, 153, 154), con inglobamento di parte della galleria commerciale, è stato comunemente realizzato in virtù della **S.C.I.A. n.88/2016**. Si evidenzia, però, che nel progetto è prevista anche il sub 35, comunicante con il resto dell'unità ma distinta da essa e non rientrante nel fallimento.

Publicazione
ripubblicazione o ripro



_ S.C.I.A. n.88/2016 – sovrapposizione pianta progetto p.lla 166

Per le unità 145 e 146, il progetto della S.C.I.A. prevedeva, come l'attuale stato di fatto, un unico locale commerciale. Al frazionamento catastale del 2014 non è corrisposto l'effettiva divisione dei locali.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ*

Per quanto illustrato, le difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi consistono essenzialmente nella diversa composizione interna dei locali commerciali e, in alcuni casi, nell'unione o nel frazionamento delle unità. Tali interventi sono qualificabili come interventi di *manutenzione straordinaria*, come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001, e pertanto, a parere dello scrivente, regolarizzabili mediante C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art.6 bis comma 5 o S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art.37 (*Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità*) dello stesso D.P.R.. Nel primo caso è previsto il pagamento di una sanzione di 1.000 € oltre ai diritti di segreteria; nell'altro una sanzione pecuniaria compresa tra 516 e 5.164 € come stabilito dal comma 4.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Per quanto detto in precedenza, però, viste le difficoltà riscontrate dall'U.T.C. nel corso delle indagini, sia nell'individuazione delle pratiche edilizie che, laddove esistenti, nel reperimento dei relativi fascicoli, non si può escludere che gli interventi realizzati siano stati comunque legittimati da una delle pratiche edilizie non consultabili o da altre pur presentate ma non individuate.

Ad ogni modo, considerando che l'U.T.C. non si è espresso circa lo stato delle variazioni rilevate, tenendo conto anche delle eventuali modifiche e/o integrazioni del quadro normativo edilizio che possono verificarsi successivamente la data della perizia e del trasferimento del bene, la possibilità di regolarizzazione delle difformità, le modalità ed i relativi costi previsti, le conseguenze scaturenti da un esito negativo della domanda, possono essere valutate solo al momento dell'effettiva proposizione della pratica agli enti competenti.

QUESTO n. 6 *indicare lo stato di possesso attuale degli immobili.*

Al momento degli accessi, fatta eccezione per alcuni locali, le diverse **unità erano in uso e impiegate da singole società, estranee alla procedura, nello svolgimento dell'attività commerciale.**

Riguardo lo stato di occupazione, vi è contratto di locazione stipulato in virtù di **scrittura privata autenticata per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 09.04.2014 rep n.104046, debitamente registrata a Napoli in data 6.05.2014 al n.8243 serie 1T** (cfr. Allegato 05a), con cui la società *Omissis Omissis s.r.l.* ha concesso in locazione alla società *Omissis Omissis Omissis s.r.l.* i locali costituenti la galleria commerciale. Oltre alle unità oggetto della procedura, la locazione comprendeva anche altre unità, tra cui depositi e autorimessa, nonché gli spazi comuni (*beni comuni non censibili*), così distinte nel Catasto Fabbricati di Sant'Antimo al foglio 5, particella 1573:

- *subalterni 6 e 16 con categoria catastale D8;*
- *subalterni da 7 a 15 e subalterni da 17 a 45 con categoria catastale C1 ad eccezione dei subalterni 18, 19, 20, 21 e 22 (beni comuni non censibili);*
- *subalterni da 56 a 59 con categoria catastale C2;*
- *subalterno 60 di mq 4160 categoria catastale C6*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- I beni comuni non censibili all'intero complesso erano altresì individuati dai subalterni da 46 a 47. Inoltre era compreso nella detta locazione anche la p.lla 1587 del foglio 5 (area adibita a parcheggio).

In base a tale contratto, la durata della locazione è stata fissata in nove anni, a decorrere dal 10.04.2014 con scadenza al 10.04.2023 e la previsione del tacito rinnovo alla prima scadenza, salvo comunicazione di disdetta fatta pervenire da una delle parti almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone stabilito per il primo anno era di € 750.000,00 € annui, oltre IVA, potendo essere aggiornato per gli anni successivi in misura percentuale pari al 75% degli indici ISTAT.

Con **scrittura privata autenticata per notar Giuseppe Ronza di Bellona del 24.04.2015 rep.9848/6427, trascritta il 29.04.2015 ai nn.14530/11558** (cfr. Allegato 05b), è stato modificato il suddetto contratto di locazione, prorogandone la durata di dodici anni a decorrere dal 10.04.2014 con scadenza quindi al 09.04.2026. Il canone pattuito è rimasto invariato.

Nell'atto risultano specificate, tra tutte quelle interessate dalla locazione, le unità distinte con i **subb 6** (attuali 170 e 171) e **16** (cat. D/8), **7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 30, 32, 33 e 34** (attuale 166), **36, 45** (cat. C/1) e sull'area distinta con la **particella 1587**. Rispetto al contratto di locazione originario, quindi, di fatto non rientrano le unità, pure oggetto della procedura, distinte ai **sub 145 e 146** (ex sub 15), **147** (ex subb 5 e 31), **151** (ex sub 26 e 27), **155** (ex subb 39, 40, 41, 42, 43, 148, 149, 150).

A sua volta la società **Omissis Omissis Omissis s.r.l.** ha stipulato diversi contratti di affitto di ramo di azienda, per la concessione in locazione delle singole unità, ovvero (cfr. Allegato 05c):

- **subb 7 e 8** - Contratto di locazione (scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28571) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27.04.2023 al n.12800 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni. Il canone annuo previsto è, per il sub 7, di € 7.000 più iva, e, per il sub 8, di 6.000 € più iva. Le spese di gestione sono stabilite per entrambi i sub in € 10.800 annui oltre iva.

- **sub 9** - Contratto di locazione (scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28572) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27.04.2023

al n.12811 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovo tacito di ulteriori cinque anni Il canone annuo previsto è, per i primi due anni, di € 20.000 più iva, e, per i restanti anni, di 27.720 €, oltre alle spese di gestione pari ad € 10.320 annui oltre iva.

- **sub 10 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28574*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27.04.2023 al n.12829 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni Il canone annuo previsto è di € 27.730 più iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 11.430 annui oltre iva.

- **sub 14 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 05.05.2023 rep. 28726*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 17.05.2023 al n.15032 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con esclusione del rinnovo tacito. Il canone annuo previsto è, per il primo anno, di € 25.500 più iva, e, per gli anni successivi, di 34.000 € più iva. Le spese di gestione sono pari ad € 10.200 annui più iva.

- **sub 16 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 16.05.2023 rep. 28793*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 24.05.2023 al n.15816 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriore sei anni. Il canone annuo previsto è di euro 184.778,52 oltre alle spese di gestione pari ad € 112.000 annui oltre iva.

- **sub 17 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 05.05.2023 rep. 28726*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 17.05.2023 al n.15032 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriore sei anni. Il canone annuo previsto è di € 25.000 più iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 9.000 annui oltre iva.

- **sub 18 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.05.2023 rep. 28802*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 25.05.2023 al n.15873 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriore sei anni. Il canone annuo previsto è per i primi due anni di € 20.000 più iva, e, per i restanti anni, di 27.720 €, oltre alle spese di gestione pari ad € 10.320 annui oltre iva.

iva inclusa, mentre per gli anni successivi è di € 33.252 oltre iva, a cui aggiungere le spese di gestione determinate in via forfetaria in € 3.000,00 annui, più IVA.

- **sub 19 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 05.12.2019 rep. 20947*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 03.01.2020 al n.213 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*) quale unico titolare firmatario della omonima ditta individuale (sede in Aversa, p.iva: 04293980613). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con esclusione del rinnovo tacito. Il canone annuo previsto è di € 6.600,00 oltre iva per tutte le annualità, oltre alle spese pari a € 1.800,00 oltre iva, salvo conguaglio.

- **sub 23 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 05.05.2023 rep. 28725*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 17.05.2023 al n.14976 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni. Il canone annuo previsto è di € 38.000 più iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 9.000 annui oltre iva.

- **sub 30 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 17.10.2019 rep. 20603*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 23.10.2019 al n.10069 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovo tacito di ulteriori cinque anni. Il canone annuo previsto è di € 4.800,00, oltre IVA, per il primo anno, di € 6.000,00 oltre IVA per il secondo anno, di € 8.400,00 oltre IVA per il terzo anno e quarto anno, di € 12.000,00 oltre IVA a decorrere dal quinto anno di vigenza contrattuale. Le spese di gestione sono pari a € 8.400,00 oltre iva, salvo conguaglio.

- **subb 32 e 36 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28573*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27.04.2023 al n.12826 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovo tacito di ulteriori cinque anni. Il canone annuo previsto è di € 24.400 più iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 6.200 annui oltre iva.

- **subb 145 e 146 - Contratto di locazione** (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 06.03.2020 rep. 21577*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 16.03.2020 al n.7995 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovi taciti dal

rinnovo tacito. Il canone annuo previsto è di € 35.485,92 più Iva, oltre alle spese di gestione pari a € 4.392,00 oltre IVA annui.

- **sub 151** - Contratto di locazione (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 16.12.2019 rep. 21032*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 07.01.2020 al n.397 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con esclusione del rinnovo tacito. Il canone previsto è di euro 60.000,00 (sessantamila/00) oltre Iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 16.000,00 oltre Iva.

- **sub 165** - Contratto di locazione (*scrittura privata autenticata per notaio Michele Ronza del 26.10.2018 rep. 8738*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 29.10.2018 al n.18426 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con esclusione del rinnovo tacito. Il canone annuo previsto è di € 16.896 più Iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 13.104 annui oltre Iva.

- **subb 166 e 35** - Contratto di locazione (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28571*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 20.04.2023 al n.15868 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovo tacito di ulteriori cinque anni Il canone annuo previsto è di € 60.000 più Iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 35.000 annui oltre Iva.

- **sub 170** - Contratto di locazione (*scrittura privata autenticata per notaio Giuseppe Ronza del 18.04.2023 rep. 28571*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Caserta il 27.04.2023 al n.12800 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di sei anni, con rinnovo tacito di ulteriori sei anni Il canone annuo previsto è di € 80.000 più Iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 30.000 annui oltre Iva.

- **sub 171** - Contratto di locazione (*scrittura privata autenticata per notaio Michele Ronza del 31.03.2023 rep. 12846*) registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Napoli il 31.03.2023 al n.12941 serie 1T, a favore di **OMISSIS Omissis** (*Omissis, Omissis*). Il contratto prevede una durata della locazione di cinque anni, con rinnovo tacito per ulteriori sette anni. Il canone annuo previsto è di € 85.000 più Iva, oltre alle spese di gestione pari ad € 22.000 annui oltre Iva.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

Nella tabella seguente sono riepilogati i contratti di locazione in corso di validità.

CONTRATTI IN CORSO DI VALIDITA'										
data contratto	unità sub	S.U.L.	superficie	Canone annuo	Canone complessivo	canone annuo medio	canone annuo (sub)	canone mensile (sub)	valore unitario	
29/10/18	185	210,00	mq	5	€ 16.896,00	€ 84.480,00	€ 16.896,00	€ 20.613,12	€ 1.717,76	€ 8,18
				1	€ 4.960,00					
23/10/19	30	125,00	mq	1	€ 6.060,00	€ 39.600,00	€ 7.920,00	€ 9.662,40	€ 805,20	€ 6,44
				2	€ 8.400,00					
				1	€ 12.000,00					
3/1/20	19	13,50	mq	5	€ 8.860,00	€ 33.000,00	€ 6.600,00	€ 8.052,00	€ 671,00	€ 49,70
7/1/20	551	350,00	mq	5	€ 60.000,00	€ 300.000,00	€ 60.000,00	€ 73.200,00	€ 6.100,00	€ 17,43
16/3/20	145-146	80,00	mq	5	€ 35.489,52	€ 177.429,60	€ 35.489,52	€ 43.252,82	€ 3.607,74	€ 45,10
31/3/23	171	1500,00	mq	5	€ 85.000,00	€ 425.000,00	€ 85.000,00	€ 103.700,00	€ 8.641,67	€ 5,76
				2	€ 20.000,00					
27/4/23	9	123,00	mq	2	€ 27.720,00	€ 123.180,00	€ 24.632,00	€ 30.051,04	€ 2.504,25	€ 20,36
27/4/23	10	119,00	mq	6	€ 27.730,00	€ 166.380,00	€ 27.730,00	€ 33.830,60	€ 2.819,22	€ 23,69
27/4/23	170	1313,00	mq	6	€ 80.000,00	€ 480.000,00	€ 80.000,00	€ 97.600,00	€ 8.133,33	€ 6,19
	7	109,54	mq	6	€ 7.950,00	€ 42.000,00	€ 7.000,00	€ 8.540,00	€ 711,67	€ 6,50
16/5/23	8	52,37	mq	6	€ 6.000,00	€ 36.000,00	€ 6.000,00	€ 7.320,00	€ 610,00	€ 11,85
17/5/23	17	81,26	mq	6	€ 25.000,00	€ 150.000,00	€ 25.000,00	€ 30.500,00	€ 2.541,67	€ 31,28
17/5/23	23	137,68	mq	6	€ 38.000,00	€ 228.000,00	€ 38.000,00	€ 46.360,00	€ 3.863,33	€ 28,06
17/5/23	32-36	201,05	mq	5	€ 24.000,00	€ 120.000,00	€ 24.000,00	€ 29.280,00	€ 2.440,00	€ 12,14
17/5/23	35-166	563,04	mq	5	€ 60.000,00	€ 300.000,00	€ 60.000,00	€ 73.200,00	€ 6.100,00	€ 10,83
24/5/23	16	1500,00	mq	6	€ 184.778,52	€ 1.108.671,12	€ 184.778,52	€ 229.429,79	€ 18.786,82	€ 12,52
				2	€ 16.673,00					
25/5/23	18	27,00	mq	4	€ 33.252,00	€ 166.354,00	€ 27.225,67	€ 33.825,31	€ 2.819,79	€ 104,40
				1	€ 25.500,00					
7/6/23	14	151,30	mq	4	€ 34.000,00	€ 161.500,00	€ 32.300,00	€ 39.406,00	€ 3.283,83	€ 21,70
TOTALE							€ 913.963,09	€ 78.156,26		

Per ciascun contratto è stato determinato il corrispondente valore unitario di locazione. Tali valori appaiono decisamente più elevati rispetto a quelli forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate. Per la tipologia dei negozi in stato conservativo *normale*, infatti, i valori variano in un intervallo compreso tra 3,9 e 8 €/mq x mese ($V_m = 5,95 \text{ €/m}^2 \times \text{mese}$). Anche per i Comuni limitrofi di Melito e Giugliano in Campania, a cui il centro commerciale è di fatto legato da un punto di vista spaziale, i valori medi sono pari rispettivamente a **6,55 €/m² x mese** (valori compresi tra 4,3 e 8,8 €/mq x mese) e **7,1 €/m² x mese** (valori compresi tra 4,7 e 9,5 €/mq x mese).

Ciò rende palese la netta differenziazione del mercato locativo dei negozi del complesso commerciale da quello delle unità dislocate in ambito cittadino, caratterizzato da una maggiore quotazione dettata evidentemente, oltre che dalla centralità della posizione, dalla pluralità dei servizi garantiti dal complesso stesso. Per i locali oggetto di valutazione, pertanto, la locazione risponde ad una sorta di mercato "interno", con dinamiche specifiche che esulano dal normale mercato immobiliare cittadino. Analizzando i canoni applicati, è possibile appurare la variabilità dei valori unitari in funzione soprattutto della tipologia dei negozi e dei locali commerciali. In particolare, rapportando i canoni alle superfici delle unità, si possono distinguere tre *range* differenti.

- per locali di media dimensione (superficie dai 100 ai 300 mq), i valori unitari variano tendenzialmente tra 18 e 25 €/mq;
- per locali di dimensione più contenuta (superficie massima di 80 mq), i valori unitari partono dai 30 €/mq;
- per le grandi unità (superfici > 500 mq), i valori variano tra 5+10 €/mq.

Anche analizzando i vecchi contratti, stipulati negli anni precedenti e oramai cessati, si rilevano sostanzialmente le stesse dinamiche nella variazione dei canoni. Rispetto al 2014, inoltre, si registra un calo dei valori di circa il 10+15%.

CONTRATTI DI LOCAZIONE SCADUTI										
Data contratto	anni sub	S U.L.	durata	Canone annuo	canone complessivo	canone annuo medio	canone annuo (iva)	canone mensile (iva)	valore unitario	
9/9/14	37	31,00	mq	5	€ 9.960,00	€ 48.300,00	€ 9.960,00	€ 11.795,20	€ 31,88	
9/9/14	15	50,00	mq	5	€ 18.000,00	€ 90.000,00	€ 18.000,00	€ 21.960,00	€ 36,60	
					1	€ 27.000,00				
9/9/14	23	130,00	mq	1	€ 28.000,00	€ 163.000,00	€ 32.600,00	€ 38.772,00	€ 3.314,33	€ 25,49
					1	€ 32.000,00				
					2	€ 37.500,00				
10/9/14	9	104,00	mq	5	€ 27.720,00	€ 138.600,00	€ 27.720,00	€ 33.818,40	€ 2.818,20	€ 27,19
					1	€ 41.580,00				
					1	€ 45.540,00				
10/9/14	11	158,00	mq	1	€ 47.520,00	€ 237.600,00	€ 47.520,00	€ 57.974,40	€ 4.851,20	€ 30,58
					1	€ 49.500,00				
					1	€ 53.460,00				
					1	€ 41.580,00				
					1	€ 45.540,00				
10/9/14	12	148,00	mq	1	€ 47.520,00	€ 235.620,00	€ 47.124,00	€ 57.491,28	€ 4.790,94	€ 32,37
					1	€ 49.500,00				
					1	€ 51.480,00				
11/9/14	10	115,00	mq	5	€ 37.500,00	€ 187.500,00	€ 37.500,00	€ 45.750,00	€ 3.812,50	€ 33,15
11/9/14	17	83,00	mq	5	€ 25.000,00	€ 125.000,00	€ 25.000,00	€ 30.500,00	€ 2.541,67	€ 30,62
11/9/14	36	53,00	mq	5	€ 18.000,00	€ 90.000,00	€ 18.000,00	€ 21.960,00	€ 1.850,00	€ 34,33
					2	€ 28.000,00				
					2	€ 34.000,00				
29/7/14	14	139,00	mq	1	€ 32.400,00	€ 156.400,00	€ 31.280,00	€ 38.181,60	€ 3.180,13	€ 22,88
					1	€ 39.000,00				
					1	€ 45.000,00				
29/7/14	147	230,00	mq	1	€ 52.000,00	€ 251.000,00	€ 50.200,00	€ 61.244,00	€ 5.103,67	€ 22,19
					1	€ 55.000,00				
					1	€ 60.000,00				
29/7/14	30	125,00	mq	5	€ 30.240,00	€ 151.200,00	€ 30.240,00	€ 36.892,80	€ 3.074,40	€ 24,60
29/7/14	36	82,00	mq	5	€ 24.000,00	€ 120.000,00	€ 24.000,00	€ 29.280,00	€ 2.440,00	€ 39,35
					1	€ 145.000,00				
2/10/14	16	1005,00	mq	1	€ 155.000,00	€ 825.000,00	€ 165.000,00	€ 201.300,00	€ 16.775,00	€ 16,89
					3	€ 175.000,00				
					1	€ 22.000,00				
8/9/17	10	115,00	mq	2	€ 23.000,00	€ 141.500,00	€ 28.300,00	€ 34.526,00	€ 2.877,17	€ 25,82
					3	€ 24.500,00				
8/9/17	18	27,00	mq	2	€ 21.000,00	€ 141.756,00	€ 28.351,20	€ 34.588,46	€ 2.862,37	€ 106,75
					3	€ 33.252,00				
8/9/17	147	230,00	mq	2	€ 27.000,00	€ 198.340,00	€ 37.668,00	€ 45.954,96	€ 3.829,58	€ 16,63
					3	€ 44.790,00				
17/5/18	11	158,00	mq	5	€ 18.000,00	€ 90.000,00	€ 18.000,00	€ 21.960,00	€ 1.850,00	€ 11,74
29/10/18	165	210,00	mq	5	€ 18.896,00	€ 94.480,00	€ 18.896,00	€ 20.613,12	€ 1.717,76	€ 8,18
10/12/18	8	90,00	mq	5	€ 6.000,00	€ 30.000,00	€ 6.000,00	€ 7.200,00	€ 80,00	€ 8,89

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Sulla base dei valori unitari applicati nell'ambito del centro commerciale, è possibile determinare un probabile canone di locazione per le unità al momento sfitte.

A tal riguardo, in linea con le indicazioni del *Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate, si considera la **superficie utile lorda**, che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale). La superficie utile complessiva dell'immobile, pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

Considerate le tabelle di calcolo riportate al quesito 2, si riportano di seguito le **superfici utili lorde** per le unità interessate:

locale sub 13:	90 mq	locale sub 155:	53 mq
locale sub 45:	156 mq	locale sub 156 (ufficio):	115 mq
locale sub 147:	234 mq		

Per l'area adibita a parcheggio (p.lla 1587) si considera la superficie catastale di **2.729 mq**.

Nella tabella seguente si riporta sinteticamente il calcolo del probabile canone mensile per ciascuna unità:

unità	n.ro	S.O.L.	S. um (K/Anq)	inefficienze			Canone di locazione mensile	Canone mensile (arrotondato)	Canone di locazione attuale	
				A1	A2	Assa				
locale commerciale	13	90	mq	21	1,05	0,95	1	€ 1.685,28	€ 1.900,00	€ 22.800,00
locale commerciale	45	156	mq	21	1	1	1	€ 3.276,00	€ 3.300,00	€ 39.600,00
locale commerciale	147	234	mq	21	0,95	1,05	1	€ 4.901,72	€ 4.900,00	€ 58.800,00
locale commerciale	155	53	mq	30	1,05	0,9	1	€ 1.502,55	€ 1.500,00	€ 18.000,00
locale ufficio	156	115	mq	21	0,9	1	0,75	€ 1.630,13	€ 1.600,00	€ 19.200,00
percheggio	1587	2.729	mq	21	1	1	0,1	€ 5.730,90	€ 5.700,00	€ 68.400,00

Si precisa che l'unità ad uso ufficio e il terreno ad uso parcheggio sono stati considerati quale accessori dei locali a destinazione d'uso commerciale, applicando pertanto un coefficiente di omogeneizzazione rispettivamente del 5% e del 10%.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESTO n. 7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni.

In base alle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 (cfr. Allegato 04), risultano trascritte le seguenti formalità (cfr. Allegato 06):

TRASCRIPTIONI ed ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del Tribunale di Napoli Nord del **17.03.2022** rep. n.15/2022, trascritta il **06.04.2022** ai nn.16407/12602, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS** contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) (cfr. Allegato 06a) – PRESENTE PROCEDIMENTO -
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 23.12.2019 rep. n.1260, trascritto il **06.04.2020** ai nn.13349/10190, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) contro **OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis) gravante la **piena ed intera proprietà**, tra le altre, dell'unità immobiliare in Sant'Antimo, distinta al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 1573 sub 165** (cfr. Allegato 06b).

Il pignoramento grava sulla società immobiliare scissa; si evidenzia che la particella 165, seppur generata dall'unione dei sub 24 e 25 di proprietà della società *Omissis Omissis Omissis srl*, è stata compresa tra i beni pignorati poiché all'epoca era ancora intestata catastalmente alla società *Omissis Omissis srl* a causa del mancato perfezionamento della voltura catastale e per questo oggetto dell'atto ricognitivo del 28.07.2022.

PESI O LIMITAZIONI D'USO

- **LOCAZIONE ULTRANOVENNALE** scrittura privata autenticata per notar Giuseppe Ronza di Bellona del **24.04.2015** rep.9848/6427, trascritto il **29.04.2015** ai nn.14530/11558, a favore di **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) e contro **OMISSIS OMISSIS OMISSIS** (Omissis, Omissis) e **OMISSIS OMISSIS OMISSIS Omissis** (Omissis, Omissis), riguarda, tra le altre, le unità immobiliari in Sant'Antimo, distinte al N.C.E.U. al foglio 5

particela 1573 subb 6, 16, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 24, 25, 30, 32, 33, 34, 36, 45 e al N.C.T. al foglio 5 particella 1587 (cfr. Allegato 06c)

- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO** atto per notar Stefano Boccieri di Barano d'Ischia del **06.11.2013** rep.28730/12635, trascritto il **28.11.2013** ai nn.50925/35142 e nn.50926/35143, a favore di **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) e contro **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) riguardante, tra le altre, l'unità immobiliare in Sant'Antimo, distinta al N.C.T. al **foglio 5 particella 1587** (cfr. Allegato 06d)

Con l'atto è stata creata la servitù di passaggio, pedonale e carrabile, nonché di elettrodotto, sulle aree di proprietà costituenti il parcheggio e la strada di accesso.

DOMANDE GIUDIZIALI

- **DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** del Tribunale di Napoli Nord del 13.02.2015 rep. n.7, trascritta il 13.02.2015 ai nn.5100/4176, a favore di **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*) contro **OMISSIS Omissis Omissis** (*Omissis, Omissis*), gravante la piena ed intera proprietà, tra le altre, delle unità immobiliari in Sant'Antimo, distinte al N.C.E.U. al **foglio 5 particella 1573 sub 7, 8, 9, 10** (cfr. Allegato 06e).

Infine, si evidenzia che sui beni oggetto di procedura risulta trascritto in data 09.06.2020 ai nn.18519/13645, il **decreto di sequestro del 16.04.2020 rep.22357/19**. Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Napoli del 22.06.2023 il **decreto di sequestro preventivo è stato revocato** limitatamente alle società *Omissis Omissis Omissis s.r.l.* e *Omissis Omissis Omissis s.r.l.*, come da ANNOTAZIONE del 27.06.2023 ai nn. 32432/3694 (cfr. Allegato 06f).

QUESTO n. 8. verificare se i beni oggetto di procedura ricadano su suolo demaniale.

Dalle informazioni fornite dall'ufficio del Demanio della Regione Campania, attraverso la consultazione della propria banca dati sul portale *Open Demanio* (<http://dati.agenziademanio.it>), risulta che il bene oggetto di esecuzione non ricade su suolo demaniale.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESTO n. 9 verificare resistenza di pesi od oneri di altro tipo.

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della Regione Campania, sulla base delle risultanze catastali, risulta che **l'area su cui ricade il bene pignorato non è gravato da alcun censo, livello o uso civico**. In particolare, dal decreto del *Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici* del 05.03.1928 (cfr. *Allegato 07*) si può constatare che nell'intero territorio comunale non vi sono aree soggette appunto ad usi civici.

QUESTO n. 10 fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione degli immobili

I beni fanno parte del *Omissis Omissis Omissis*, dotato di specifico regolamento interno a cui devono attenersi le attività commerciali presenti. Il regolamento contiene anche le tabelle millesimali (cfr. *Allegato 06*). Dai contratti di locazione si rilevano le spese di gestione di ciascuna unità:

unità sub	Spese annue	quota annua (netta)	quota mensile (netta)	unità sub	Spese annue	quota annua (netta)	quota mensile (netta)
7-5	€ 10.800,00	€ 13.176,00	€ 1.098,00	30	€ 8.400,00	€ 10.248,00	€ 854,00
9	€ 10.320,00	€ 12.590,40	€ 1.049,20	32-36	€ 6.200,00	€ 7.564,00	€ 630,33
10	€ 11.430,00	€ 13.944,60	€ 1.162,05	145-146	€ 4.392,00	€ 5.358,24	€ 446,52
14	€ 10.200,00	€ 12.444,00	€ 1.037,00	151	€ 16.000,00	€ 19.520,00	€ 1.626,67
16	€ 112.000,00	€ 136.640,00	€ 11.386,67	165	€ 13.104,00	€ 15.986,88	€ 1.332,24
17	€ 9.000,00	€ 10.980,00	€ 915,00	166	€ 35.000,00	€ 42.700,00	€ 3.558,33
18	€ 3.000,00	€ 3.660,00	€ 305,00	170	€ 30.000,00	€ 36.600,00	€ 3.050,00
19	€ 1.800,00	€ 2.196,00	€ 183,00	171	€ 22.000,00	€ 26.840,00	€ 2.236,67
23	€ 9.000,00	€ 10.980,00	€ 915,00				

QUESTO n. 11 procedere alla valutazione dei beni.

Nel valore di un centro commerciale è insita la sua capacità di produrre un reddito, derivante dalla locazione degli spazi affittabili. Considerato che la struttura, generalmente, fa capo ad un'unica proprietà o a un numero limitato di proprietari che ne gestisce appunto la locazione, la valutazione tende ad essere effettuata nell'ipotesi di una vendita in blocco, ritenendo il centro come un'occasione di investimento per investitori immobiliari strutturati. Di conseguenza, è necessario effettuare una valutazione dell'intera struttura con un approccio finanziario, che tenga conto della capacità redditizia della stessa, anche nelle previsioni future, e ripro

attraverso il metodo della capitalizzazione finanziaria ovvero dei flussi di cassa attualizzati (*DCF analysis*). La massa del fallimento, però, costituisce solo una parte di un complesso immobiliare a destinazione non solo commerciale, ma anche direzionale e ricettiva, di ben più ampie dimensioni, comprendente una pluralità di immobili e di attività estranei alla procedura. Pertanto, in tale situazione, un approccio finanziario si ritiene limitato proprio dal fatto di non poter considerare gli indicatori prestazionali, incidenti sulla stima, in rapporto all'intera struttura. Nel caso in esame, quindi, appare più opportuno procedere ad una valutazione per singola unità immobiliare, potendo ricorrere al metodo comparativo grazie anche alle caratteristiche tipologiche dei beni e ubicazionali della zona. Le unità, infatti, fatta eccezione per il supermercato e i negozi di grande vendita, si configurano quali esercizi di vicinato, come del resto definiti anche nei titoli autorizzativi edilizi, localizzati in pieno centro urbano, in un'area facilmente accessibile dall'utenza e a vocazione commerciale. Pertanto si è in presenza di un mercato attivo che permette di avere a disposizione i dati immobiliari necessari per una valutazione comparativa.

Il valore dell'intero compendio verrà quindi determinato come sommatoria dei probabili valori di mercato di tutte le unità immobiliari.

CRITERIO e PROCEDIMENTO DI STIMA

La valutazione del bene si fonda sul criterio del *valore di mercato*, che si definisce come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, prudenza e senza alcuna costrizione¹. Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale prevede due procedimenti di stima, aventi come comune fondamento logico la comparazione, distinguibili in procedimenti *sintetici* (o *diretti*) e *analitici* (o *indiretti*). L'applicazione dei procedimenti sintetici suppone la sussistenza di una pluralità di condizioni, quali: l'esistenza di beni simili al bene da stimare; una sufficiente dinamicità del mercato immobiliare; la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare, risalenti a un periodo probante

¹ q¹ da Codice delle Valutazioni Immobiliari di Testa-Borsari, III edizione pag.60, cap. 5 (IVS 1.3.1)

a quello della stima. Quando non ricorrono tali condizioni, si impiega il procedimento analitico, che conduce alla stima del valore di mercato attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche attribuibili allo stesso. Il procedimento indiretto trova, quindi, applicazione mediante il procedimento del valore di trasformazione, l'approccio finanziario o l'approccio del costo. Ad ogni modo, la scelta della metodologia di stima non è arbitraria o soggettiva, ma è dettata dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

In particolare, per gli *International Valuation Standards* gli approcci più diffusi per la stima del valore di mercato di un immobile sono: il *sales comparison approach* o metodo del confronto di mercato (*market approach*), l'*income capitalization approach* o metodo di capitalizzazione del reddito (*income approach*), il *cost approach* o metodo del costo.

In base all'analisi del mercato immobiliare e ai dati disponibili, per la stima del bene si può ricorrere al procedimento sintetico, tra cui rientra il metodo del *confronto di mercato* o *Market Approach* che si svolge attraverso il *confronto tra il bene oggetto di stima e un insieme di beni di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato*². Nel caso in esame, in particolare, è applicato il procedimento di stima *monoparametrica* che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tra l'immobile da valutare e gli altri di prezzo noto dello stesso segmento di mercato. Il parametro è di solito un'unità di consistenza (metro quadro, metro cubo, ecc.). Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio, espresso rispetto all'unità di consistenza, del campione di immobili rilevato per la consistenza dell'immobile da valutare³. La scelta di tale procedimento è dettata soprattutto dalle informazioni e dalle fonti disponibili, cioè dalla carenza di dati immobiliari puntuali che costituisce la principale causa ostativa per l'applicazione di metodi estimativi maggiormente accreditati a livello internazionale quale il *M.C.A. (Market Comparison Approach)*. Per la procedura di stima il prezzo unitario medio è rilevato sotto forma di quotazioni medie fornite dagli operatori del settore e dai borsini immobiliari. Poiché tali quotazioni sono in genere riferite a un ambito di mercato o a una zona, per destinazione e tipologia, si ricorre a una serie di coefficienti moltiplicativi in grado

² da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Torino*, III edizione, pag. 97, cap. 8.

³ da *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Torino*, III edizione, pag. 10, cap. 8.

di tenere conto dello scostamento tra le quotazioni generiche e il supposto valore di stima dell'immobile oggetto di valutazione. Per la stima, quindi, si moltiplicherà la quotazione media per una serie di coefficienti, tratti dalla manualistica in materia, esplicativi delle principali caratteristiche dell'immobile da stimare (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa cap.8 p.ti 3.4.2, 3.4.3).

ANALISI DEI VALORI DI MERCATO

I valori unitari sono stati desunti dalla banca dati delle ultime quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (cfr. Allegato 09a), riferiti al primo semestre del 2023.

Per l'analisi del mercato, vista l'ubicazione del centro commerciale, si ritiene congruo far riferimento non solo al Comune di effettiva appartenenza, ma anche a quelli limitrofi. Il complesso, infatti, risulta posizionato al centro di un'area nevralgica, articolata all'incrocio tra la S.S. 7 bis, via Colonne e Corso Europa, ricadente nei territori di Sant'Antimo, Melito di Napoli e Giugliano in Campania, omogenea dal punto di vista spaziale, edilizio e delle dinamiche sociali e commerciali. Andando oltre la mera delimitazione amministrativa del territorio, quindi, si assumeranno i valori per la zona di ubicazione del complesso, riferiti ai tre Comuni rispetto ai quali vi è una stretta connessione spaziale.



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Per la specifica zona, con riferimento ai tre Comuni, per la tipologia dei negozi in stato conservativo *normale*, i valori dell'O.M.I. sono indicati nelle tabelle riportate alle pagine seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: SANT'ANTIMO

Fascicolo: Pacifica/SS 7 BES / APPA - STAZIONE FERROVIARIA - VIA DEL CAR
AVAGGIO - ADIACENZE CIMITERO

Codice zona: 04

Mirassola: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	235	480	L	1	2	L
Negozi	Normale	780	1600	L	3,9	8	L
Stanze							Lepido

Socio disponibile per annotazioni

● IMMOBILI



Per il Comune di Sant'Antimo, i valori forniti variano in un intervallo compreso tra 780 €/mq e 1.600 €/mq (valore medio di **1.190 €/mq**).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: MELITO DI NAPOLI

Fascicolo: Centro CENTRO: VIA ROMA E CORSO EUROPA (DA CONFINE SETTEN
LE A INCROCIO CON VIA MADONNELLE)

Codice zona: 02

Mirassola: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	240	480	L	1	2	L
Negozi	Normale	860	1750	L	4,3	8,5	L

Socio disponibile per annotazioni

● IMMOBILI



Per il Comune di Melito di Napoli i valori forniti variano in un intervallo compreso tra 860 €/mq e 1.750 €/mq (valore medio di **1.305 €/mq**).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: NAPOLI

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA

Fascia/zone: Comune/ZONA CENTRALE MODERNA

Codice zona: 03

Miratura: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/S)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/S)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	260	520	L	1,1	2,2	L
Negozi	Normale	930	1.900	L	4,7	9,5	L

Spazio disponibile per annotazioni

IMMOBILI



Per il Comune di Giugliano in Campania i valori forniti variano in un intervallo compreso tra 930 €/mq e 1.900 €/mq (valore medio di **1.415 €/mq**).

Onde conoscere le caratteristiche e l'attuale andamento del mercato immobiliare, nonché avere un reale riscontro dei valori forniti dall'O.M.I., risulta utile la consultazione dei principali siti web del settore immobiliare tra i quali si segnala *Borsino Immobiliare* (www.borsinoimmobiliare.it) (cfr. Allegato 09b), portale specializzato nella ricerca ed elaborazione di dati immobiliari. Con riferimento ai tre Comuni, per la tipologia dei negozi sono indicati i seguenti valori:

- SANT'ANTIMO: valori tra 663 e 1.437 €/mq (valore medio di **1.050 €/mq**)
- MELITO DI NAPOLI: valori tra 792 e 1.730 €/mq (valore medio di **1.261 €/mq**)
- GIUGLIANO IN CAMPANIA: valori tra 858 e 1.859 €/mq (valore medio di **1.358 €/mq**)

Infine, sono state condotte indagini in loco, consultando anche gli annunci di vendita delle agenzie immobiliari operanti in zona. Gli annunci reperiti, però, fanno riferimento a locali commerciali dislocati su strada, in ambito cittadino, differenziandosi quindi da quelli inseriti all'interno di centri commerciali. Per unità di media metratura, da ristrutturare, i valori unitari variano tra 600 e 1.000 €/mq. Nelle aree più centrali, invece, i prezzi richiesti sono maggiori, con valori unitari decisamente più alti, compresi complessivamente tra 1.300 e 1.800 €/mq.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Confrontando le fonti considerate, i valori forniti appaiono coerenti tra loro. In particolare, dai dati raccolti è rilevabile una significativa variabilità dei valori soprattutto in funzione dell'ubicazione degli immobili. Maggiori valutazioni si hanno infatti proprio per le zone più centrali e lungo le principali strade. Ulteriori aspetti incidenti sulla valutazione degli immobili sono lo stato manutentivo, le caratteristiche compositive e la dotazione di spazi e accessori.

Incrociando i dati raccolti, alla luce delle indagini condotte e all'andamento del mercato immobiliare, si possono ritenere congrui i valori dell'O.M.I., applicando per la stima un valore unitario medio di **1.300 €/mq**, pari alla media dei valori reperiti per i tre Comuni, con riferimento a *locali commerciali* in stato manutentivo *normale*.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Come da calcolo riportato nella risposta al precedente *quesito 2*, si riportano di seguito le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto di stima:

PIANO TERRA

locale sub 7:	146 mq	locale sub 16:	1.350 mq
locale sub 8:	97 mq	locale sub 17:	99 mq
locale sub 9:	120 mq	locale sub 18:	135 mq
locale sub 10:	126 mq	locale sub 19:	25 mq
locale sub 13:	102 mq	locale sub 145-146:	81 mq
locale sub 14:	154 mq	locale sub 170:	1.376 mq

PIANO PRIMO

locale sub 23:	145 mq	locale sub 151:	354 mq
locale sub 30:	134 mq	locale sub 155:	63 mq
locale sub 32:	93 mq	locale sub 156 (ufficio):	128 mq
locale sub 36:	65 mq	locale sub 165:	217 mq
locale sub 45:	162 mq	locale sub 166:	523 mq
locale sub 147:	248 mq	locale sub 171:	1.415 mq

Per l'area adibita a parcheggio (**p.lla 1587**) si considera la superficie catastale di **2.729 mq**.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

STIMA DEI BENI

La valutazione dei beni viene effettuata moltiplicandone la superficie commerciale computata per il valore unitario medio tra quelli reperiti dalle indagini. Per quanto detto, si considera per la stima il valore unitario medio di **1.300 €/mq**, da adeguare, onde considerare le specifiche caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione e giustificarne lo scostamento dalle quotazioni generali, con i seguenti coefficienti:

$K_1 = 1,10$ (*ubicazione*): il complesso commerciale di cui fanno parte le unità è posto in posizione centrale rispetto all'intero contesto territoriale, risultando ben collegato

$K_2 = 1,10$ (*caratteristiche generali*): le unità, essendo poste all'interno di un centro commerciale, godono dei servizi annessi alla struttura. Il centro appare attivo, con una buona frequentazione d'utenza

$K_3 = 0,90 + 1,10$ (*caratteristiche intrinseche*): si considerano aspetti quali ad esempio la metratura disponibile, la potenzialità di allestimento interno, la dotazione di vetrine, posizione e visibilità all'interno del centro commerciale

Ulteriore coefficiente da applicare è quello in funzione delle difformità rilevate (K_{diff}), urbanistiche e catastali, illustrate ai precedenti quesiti, in modo da determinare il valore di mercato secondo l'effettivo stato di fatto. Considerate la natura e l'entità delle difformità accertate, alla luce dei probabili costi che si possono prevedere in relazione alle possibili regolarizzazioni, si ritiene congruo applicare un coefficiente del 1+2 % ($K_{diff} = 0,98+0,99$).

Infine, si evidenzia che l'unità ad uso ufficio e il terreno ad uso parcheggio vengono considerati quale accessori dei locali a destinazione d'uso commerciale. Per queste unità, quindi, sarà applicato un coefficiente di omogeneizzazione rispettivamente del 75% e del 10%.

Nella tabella seguente, si riporta la stima delle singole unità e quindi dell'intera massa immobiliare.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PIANO TERRA													
unità	sub	Stip.Comes	V.un(€/mq)	coefficienti				Vp (€/mq)	Valore di Mercato (condizione ordinaria)	IGI1	Valore di Mercato (Stato d'atto)	Vn (arrotondati)	
				k1	k2	k3	ncm						
negozio	7	146	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 252.623,90	0,99	€ 250.097,56	€ 250.000,00
negozio	8	97	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 167.839,10	0,98	€ 164.482,32	€ 164.000,00
negozio	9	120	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 207.636,00	0,98	€ 203.483,28	€ 203.000,00
negozio	10	126	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 218.017,80	0,99	€ 215.837,62	€ 216.000,00
negozio	13	102	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 176.490,60	0,98	€ 172.960,79	€ 173.000,00
negozio	14	154	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 286.466,20	0,99	€ 283.801,54	€ 284.000,00
negozio	16	1350	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.573 €	€ 2.123.550,00	1	€ 2.123.550,00	€ 2.120.000,00
negozio	17	99	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,05	1	1.652 €	€ 163.513,35	0,99	€ 161.870,22	€ 162.000,00
negozio	18	135	mq	1.300 €	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 212.355,00	1	€ 212.355,00	€ 212.000,00
negozio	19	25	mq	1.300 €	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 39.325,00	1	€ 39.325,00	€ 39.000,00
negozio	145-146	81	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.730 €	€ 140.154,30	0,98	€ 137.351,21	€ 137.000,00
negozio	170	1.376	mq	1.300 €	1,1	1,1	1,1	1	1.573 €	€ 2.194.448,00	0,99	€ 2.142.803,52	€ 2.143.000,00
parcheggio	1587	2.729	mq	1.300 €	1,1	1,1	0,9	0,1	542 €	€ 386.344,53	1	€ 386.344,53	€ 386.000,00
PIANO PRIMO													
negozio	23	145	mq	1300	1,1	1,1	1,05	1	1.652 €	€ 239.489,25	0,99	€ 237.094,36	€ 237.000,00
negozio	39	134	mq	1300	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 210.782,00	0,98	€ 206.566,36	€ 207.000,00
negozio	32	93	mq	1300	1,1	1,1	0,95	1	1.494 €	€ 138.974,55	0,99	€ 137.594,80	€ 138.000,00
negozio	36	65	mq	1300	1,1	1,1	0,95	1	1.494 €	€ 97.132,75	0,98	€ 95.190,10	€ 95.000,00
negozio	45	162	mq	1300	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 254.826,00	0,99	€ 252.277,74	€ 252.000,00
negozio	147	248	mq	1300	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 390.104,00	0,99	€ 386.202,96	€ 386.000,00
negozio	151	254	mq	1300	1,1	1,1	1,05	1	1.652 €	€ 584.594,10	0,99	€ 578.837,26	€ 579.000,00
negozio	155	63	mq	1300	1,1	1,1	0,95	1	1.494 €	€ 94.144,05	0,99	€ 93.202,61	€ 93.000,00
ufficio	156	128	mq	1300	1,1	1,1	0,95	0,75	1.121 €	€ 143.457,60	0,98	€ 140.589,45	€ 141.000,00
negozio	165	217	mq	1300	1,1	1,1	1,05	1	1.652 €	€ 356.406,05	0,99	€ 354.823,97	€ 355.000,00
negozio	166	523	mq	1300	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 822.679,00	1	€ 822.679,00	€ 823.000,00
negozio	171	1.415	mq	1300	1,1	1,1	1	1	1.573 €	€ 2.225.795,00	0,99	€ 2.203.537,05	€ 2.200.000,00
TOTALE											€ 11.975.000,00		
(arrotondamento)											€ 12.000.000,00		

Il valore stimato dell'intero compendio immobiliare secondo lo stato attuale, opportunamente arrotondato, è di € 12.000.000,00 (dodici milioni/00).

Pur ribadendo quanto detto in premessa, conoscendo i contratti di locazione stipulati all'interno del centro, è possibile comunque effettuare una valutazione con l'approccio finanziario, limitato alle sole unità oggetto della procedura, mediante il **metodo di capitalizzazione del reddito (income approach)**. Tale metodo è un processo di stima analitico che si basa sul principio secondo il quale un bene vale in funzione di quello che rende. Il procedimento prevede, quindi, le seguenti fasi:

- determinazione del **reddito padronale lordo (Rpl)**, costituito dal canone annuo
- determinazione delle **spese padronali (Sp)**
- determinazione del **beneficio fondiario (Bf)** detraendo le spese gestionali dal reddito padronale lordo ($Bf = Rpl - Sp$)
- determinazione del **saggio di capitalizzazione (r)**, ovvero il saggio fondiario che concettualmente identifica la reale fruttuosità dei beni del tipo di quello in oggetto.

Dall'adeguamento del saggio di capitalizzazione medio, relativo alle unità di particolari comodi, positivi o negativi si determina quello applicabile alla stima. I comodi positivi determinano diminuzioni del saggio, quelli negativi un suo aumento.

- o ricerca del valore capitale dell'immobile attraverso la risoluzione della formula di capitalizzazione $V_0 = Bf / r$

Tale metodo, però, ha lo svantaggio di essere caratterizzato da una forte variabilità dei risultati in funzione del saggio di capitalizzazione: a piccolissime variazioni del saggio, infatti, corrispondono elevati incrementi del valore di mercato. La valutazione, pertanto, viene prospettata principalmente come sorta di verifica della stima effettuata con il metodo comparativo.

In base a quanto riportato al quesito 7, sommando i canoni di locazioni annui lordi, sia quelli stipulati da contratto che quelli stimati per i locali sfitti, si ottiene un reddito lordo di 1.140.663,09 €. Considerando le spese di gestione dichiarate nei contratti, le stesse ammontano a circa il 35% del canone totale. Come saggio di capitalizzazione si può considerare quello fornito dall'O.M.I. per la tipologia dei negozi, e reperito sul portale web Stimatrix[®], pari al 6 %. Vista la finalità di tale valutazione e l'incidenza del saggio sul valore di mercato, è preferibile non operare alcun adeguamento, ponendosi nella condizione di media per la zona. Pertanto, con i valori indicati, si ottiene:

$$V''m = Rn/r = (1.140.663,09 \text{ €} - 35\%) / 0,06 = 741.431 \text{ €} / 0,06 = \mathbf{12.357.183,48 \text{ €}}$$

Come evidente, il valore determinato, seppur maggiore, appare comunque allineato alla stima effettuata con il metodo comparativo: quest'ultimo può allora ritenersi congruo anche alla luce della redditività prodotta dall'intero compendio.

PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO

Per la definizione del prezzo base d'asta, al fine di considerare lo stato di occupazione degli immobili, eventuali vizi occultati, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento del bene che può intervenire tra la data della stima e quella di aggiudicazione, si può apportare una riduzione del 4%. Con un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{\text{asta}} = V_m \times 0,96 = 12.000.000,00 \text{ €} \times 0,96 = 11.520.000 \text{ €} = \mathbf{11.500.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto il valore finale del lotto di vendita è di **11.500.000,00 €**
(undicimillicinquecentomila).

Publicazione
ripubblicazione o ripro

QUESTO n. 12, Schema sintetico di vendita.

LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena ed intera proprietà della porzione di centro commerciale ubicato nel Comune di Sant'Antimo, angolo S.S. 7 bis e corso Europa, comprendente **n.24 locali commerciali**, distribuiti su due livelli, **ufficio, area esterna di parcheggio**.

Le unità sono distinte al N.C.E.U. al **foglio 5, particella 1573:**

• **subb. 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18, 19, 23, 30, 32, 36, 45, 145, 146, 147, 151, 155, 165, 166, 171**, cat. C/1, **subb 16, 170**, cat. D/8 (*locali commerciali*),

• **sub 156**, cat. A/10 (*ufficio*);

e al N.C.T. al **foglio 5 particelle 1587** (*area di parcheggio*).

Lo stato di fatto rilevato corrisponde a quanto riportato nelle rispettive planimetrie catastali, almeno per la consistenza superficiale. Le planimetrie riportano lo stato delle unità nella configurazione originaria, per cui le differenze rilevabili riguardano sostanzialmente le opere interne realizzate per l'allestimento dei negozi.

L'intero complesso immobiliare è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli: **C.E. n.24/99 del 25.03.2003** e varianti in corso d'opera: **D.I.A. prot. n.13083 del 20.05.2004** e **D.I.A. prot. n.1279 del 29.05.2006**; **P.d.C. n.107/06 del 28.03.2008**; **P.d.C. in variante n.62/09 del 04.11.2009**; **P.d.C. in variante n.59/5011 del 28.7.2011**; **D.I.A. prot. n.20993 del 29.06.2012**; **S.C.I.A. in variante prot. n.2460 del 24.01.2013**; **P.d.C. in variante n.59/2013 del 21.5.2013**; **S.C.I.A. in variante n.122/2013 prot. n.26548 del 24.09.2013**; **S.C.I.A. n.136/2013 prot. n.30400 del 17.10.2013**.

Per la successiva esecuzione di lavori di ristrutturazione, riguardanti singole unità immobiliari, sono state presentate le seguenti pratiche: **S.C.I.A. n.77/2014 prot. n.1255 del 11.06.2014**; **S.C.I.A. n.151/2014 prot. n.26960 del 21.10.2014**; **S.C.I.A. n.51/2015 prot. n.10395 del 09.04.2015** e successiva variante **S.C.I.A. n.18/2017 prot. n.4866 del 09.02.2017**; **S.C.I.A. n.84/2015 prot. n.16341 del 29.05.2015**; **S.C.I.A. n.19/2015 prot. n.37826 del 28.10.2015**; **S.C.I.A. n.89/2016 prot. n.18440 del 07.06.2016**; **S.C.I.A. n.164/2016 prot. n.36581 del 18.10.2016**; **S.C.I.A. prot. n.8795 del 06.03.2018**. Si precisa che per molti dei suddetti titoli, al momento delle indagini presso l'U.T.C., i relativi fascicoli non erano reperibili.

Rispetto al progetto principale, potendo limitare l'analisi alle sole unità della procedura, lo stato di fatto risulta conforme per le superfici, avendone constatato la corrispondenza delle misure o un differimento minimo, rientrante nel margine di tolleranza del 2% previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001. Per alcune unità si rileva il frazionamento o l'accorpamento/fusione. Per tutti i locali commerciali, infine, si rilevano quali modifiche gli interventi di sistemazione e divisione interna.

Risulta rilasciato per le unità del complesso il **certificato di agibilità n. 27 del 10.06.2014 (prot. n. 15090/2014)**.

PREZZO BASE: _____ **11.500.000,00 €**

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordata e rassegna la presente relazione composta da n.124 pagine dattiloscritte e dagli allegati di seguito elencati:

- **all.01 – Documentazione catastale:**

- a. visura attuale e storica per soggetto
- b. visure per immobile e planimetria catastale delle unità immobiliari
- c. elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- d. visure e mappe catastali (attuale e storica) del terreno

- **all.02 - Ispezioni ipotecarie**

- **all.03 - Titoli di acquisto dei beni:**

- a. ATTO RICOGNITIVO per notar Giuseppe Ronza di Bellona del 28.07.2022 rep. n. 26942, trascritto il 22.08.2022 ai nn. 42780/32774 + n.t.
- b. ATTO DI SCISSIONE per notar Giuseppe Ronza di Bellona del 17.11.2015 rep. n.11125, trascritto il 07.12.2015 ai nn. 35960/45338 + n.t.
- c. n.t. ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE per notar Luigi Vetrosini di Napoli del 18.12.2002 rep. n.283, trascritto il 05.11.2004 ai nn. 51876/35160
- d. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 15.01.2013 rep. n.10271/41078, trascritto il 13.02.2013 ai nn. 6869/5153
- e. n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli del 31.07.2009 n.1069 vol.89, trascritta il 02.09.2009 ai nn. 55352/41149 e n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli il 27.10.2010 n.1638 vol.9990, trascritta il 02.12.2010 ai nn. 52367/35450
- f. n.t. DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli n.5760 vol.2852, trascritta il 21.04.1986 ai nn. 9747/7702, rettificata con DENUNCIA DI SUCCESSIONE registrata presso l'Ufficio del Registro di Napoli n.7868 vol.3162, trascritta il 19.12.1990 ai nn. 40444/30520, n.t. ACCETTAZIONI DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO trascritte il 14.06.2011 nn.25362/17799 e 25363/17800
- g. n.t. ATTO DI COMPRAVENDITA per notar Olga Di Zenzo di Giugliano in Campania del 23.12.1977, trascritto il 07.01.1978 ai nn. 602/533

- **all.04 - Documentazione urbanistica**

- a. Titoli autorizzativi principali (estratti); verbale di consegna atti prot.n.23622 del 17.10.2023
- b. Certificato di agibilità n. 27 del 10.06.2014 (prot. n. 15090/2014)
- c. S.C.I.A. n.77/2014 prot. n.1255 del 11.06.2014
- d. S.C.I.A. n.51/2015 prot. n.10395 del 09.04.2015 e successiva variante S.C.I.A. n.18/2017 prot. n.4866 del 09.02.2017
- e. S.C.I.A. n.88/2016 prot. n.18440 del 07.06.2016
- f. Certificato di destinazione urbanistica n.62/2023 prot. n.23722 del 17.10.2023 verbale di consegna atti prot.n.26075 del 14.11.2023

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **all.05 – Contratti di locazione**
 - a. Contratto di locazione (scrittura privata autenticata per notar Maria Luisa D'Anna di Napoli del 09.04.2014 rep n.104046) registrato a Napoli in data 6.05.2014 al n.8243 serie 1T
 - b. Modifica di contratto di locazione (scrittura privata autenticata per notar Giuseppe Ronza di Bellona del 24.04.2015 rep.9848/6427, trascritta il 29.04.2015 ai nn.14530/11558) registrato a Caserta il 29.04.2015 n.4210 serie 1T
 - c. Contratti di locazione in corso di validità (estratti)
- **all.06 - Note delle formalità:**
 - a. n.t. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del Tribunale di Napoli Nord del 17.03.2022 rep. n.15/2022, trascritta il 06.04.2022 ai nn.16407/12602
 - b. n.t. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23.12.2019 rep. n.1260, trascritto il 06.04.2020 ai nn.13349/10190
 - c. n.t. LOCAZIONE ULTRANOVENNALE scrittura privata autenticata per notar Giuseppe Ronza di Bellona del 24.04.2015 rep.9848/6427, trascritto il 29.04.2015 ai nn.14530/11558
 - d. n.t. COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO atto per notar Stefano Boccieri di Barano d'Ischia del 06.11.2013 rep.28730/12635, trascritto il 28.11.2013 ai nn.50925/35142 e nn.50926/35143
 - e. n.t. DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del Tribunale di Napoli Nord del 13.02.2015 rep. n.7, trascritta il 13.02.2015 ai nn.5100/4176
 - f. n.t. DECRETO DI SEQUESTRO del 16.04.2020 rep.22357/19 e DECRETO DI DISSEQUESTRO del 22.06.2023 prot. 8356 con relativa ANNOTAZIONE del 27.06.2023 ai nn. 32432/3694
- **all.07 – Decreto del Regio Commissario per la liquidazione degli usi civici**
- **all.08 – Regolamento interno con tabelle millesimali**
- **all.09 – Valori di mercato:**
 - a. Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate;
 - b. fonti web: Borsinolmobiliare.it
- **all.10 - Elaborati grafici**
- **all.11 - Documentazione fotografica**

04.12.2023

L'esperto stimatore

Arch. Omissis Omissis

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione