



TRIBUNALE DI SALERNO
SEZIONE FALLIMENTARE



GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Francesca Sicilia

CURATORE FALLIMENTARE: Dott. Tommaso Nigro



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE



FALLIMENTO “” N. 1/2024



Salerno, aprile 2024



IL CTU

Ing. Mauro Davascio
Firma apposta digitalmente



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Identificazione e descrizione dei beni.....	4
Identificazione Catastale.....	5
Confini.....	12
Descrizione dei beni	18
Descrizione dei singoli Lotti.....	20
Titolo di proprietà e provenienza ventennale.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	38
Documentazione urbanistica edilizia.....	42
Strumento urbanistico vigente.....	42
Regolarità edilizia	43
Stima dei beni.....	45
CONCLUSIONI.....	61
ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	62

INCARICO

In data 29/02/2024 il Curatore Fallimentare, Dott. Tommaso Nigro, formulava istanza affinché il G.D. disponesse l'affidamento dell'incarico per la formazione dei lotti e della stima degli immobili siti in Battipaglia (SA), di cui la società fallita è proprietaria, nonché verificare l'esatta consistenza ed i confini dell'intero compendio rispetto al limite demaniale. Conseguentemente, il giorno 04/03/2024 il Giudice Delegato, Dott.ssa Francesca Sicilia, **autorizzava** il Curatore Fallimentare ad avvalersi dell'attività dell'ausiliario, individuato nella persona dello scrivente **Ing. Mauro Davascio**.

In data 06/03/2024 il Curatore Fallimentare, Dott. Tommaso Nigro, inviava formale nomina di stimatore dei beni di cui sopra ed il giorno 07/03/2024, lo scrivente ing. Mauro Davascio, accettava formalmente l'incarico.

PREMESSA

In data 07/03/2024, il sottoscritto **ing. Mauro Davascio** ha dato inizio alle operazioni peritali attraverso l'acquisizione e l'esame della documentazione ipocatastale inerente i beni de quo.

Dalle ricerche ipotecarie effettuate dallo scrivente, è emerso che i cespiti staggiti sono stati oggetto di Concordato Preventivo del 14/07/2022 presso il Tribunale di Salerno (cfr. Decreto di Ammissione trascritto il 06/10/2022 ai nn. 41954/33194) cui afferisce una Relazione di stima dei beni in testa alla società in esame che il presente ingegnere ha acquisito ed esaminato allo scopo di ottenere una immediata cognizione dei cespiti staggiti.

Le operazioni sono poi proseguite con i sopralluoghi volti all'accertamento dei beni immobili della società fallita. Le indagini sono state esperite sia sui luoghi di causa, con rilievi metrici, celerimetrici (finalizzati alla cognizione dell'esatta consistenza e delimitazione della proprietà) e fotografici, sia presso Enti Pubblici (Comune di Battipaglia, Archivio Notarile, Ufficio Catasto, ecc.), per l'esame e l'acquisizione della documentazione necessaria al corretto espletamento dell'incarico.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni staggiti in esame sono fondamentalmente costituiti da una serie di unità immobiliari aventi destinazione terziaria (commerciale, direzionale e turistico – ricettiva), inserite in un più ampio complesso edilizio, articolato su complessivi cinque livelli (piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano di copertura) e contornato da era scoperta, sito in *Via Spineta (Strada Provinciale n. 135), nella località Tavernola del Comune di Battipaglia (SA)*.

In particolare: al **piano seminterrato** trovano luogo n.2 ampi locali, adibiti ad attività ludiche/commerciali e di ristorazione; al **piano terra** sono ubicati n.5 locali adibiti alla ristorazione/somministrazione di cibi e bevande e n.1 ampio locale commerciale in corso di ultimazione, oltre a spazi esterni adibiti a viabilità, parcheggi e servizio; al **piano primo** è presente n. 1 ampio locale commerciale (in via di ultimazione) esteso su tutta la superficie del piano; il **piano secondo** ospita n. 37 camere con bagno; al piano di copertura sono presenti n.2 ampie camere (suite) prospettanti su ampio terrazzo di copertura.



Figura 1: Indicazione su ortofoto degli immobili staggiti (Fonte: Google Maps)



Figura 2: Ingrandimento su ortofoto degli immobili staggiti (Fonte: Google Maps)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di pignoramento sono distribuiti all'interno del complesso polifunzionale attualmente censito in C.F. di Battipaglia (SA) col Foglio n. 5, particella n. 1563, ENTE URBANO con estensione superficiale catastale di 11.302 mq, nascente da TIPO MAPPALE del 12/11/2008, protocollo n. SA0531178 e contestuale FRAZIONAMENTO della p.lla 111, stesso foglio, di 11.352 mq catastali (da cui si genera anche la p.lla 1562 di 50 mq catastali). Quest'ultima, deriva dalla sua originaria consistenza di 84.162 mq, così censita dall'impianto meccanografico del 30/01/1975, giusto FRAZIONAMENTO in atti dal 12/05/1989 (n. 1088 e n. 5286) e FRAZIONAMENTO in atti dal 18/06/1986 (n. 5676).

È opportuno precisare che la superficie riportata in visura catastale (11.302 mq) è affetta da errore in quanto la reale estensione è della particella 1563 è pari a **7.964 mq**, così come rilevato dalle misurazioni effettuate sulla mappa vettoriale estratta dal Catasto, il cui stralcio, comprensivo delle elaborazioni volte all'identificazione esatta dei confini dello stesso mappale è riportato nel successivo paragrafo.



Figura 3: Individuazione della p.lla n. 1563 su stralcio Foglio di Mappa (WEGIS) n. 5



Le varie unità immobiliari distribuite nel fabbricato pluripiano, sono identificate con i seguenti subalterni:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	10	S1-T-1-3	BCNC	-	-	-
5	1563	11	S1-T-1-3	BCNC	-	-	-
5	1563	12	S1-T-1-2	BCNC	-	-	-
5	1563	13	S1-T-1-2	BCNC	-	-	-
5	1563	15	T	BCNC	-	-	-
5	1563	17	S1-T	BCNC	-	-	-
5	1563	21	2	A10	1	6,5 vani	2265,95
5	1563	25	T	C/1	6	208 m ²	2041,04
5	1563	64	2	BCNC	-	-	-
5	1563	65	S1	D/6	-	-	17798
5	1563	66	S1	D/8	-	-	11810
5	1563	68	T	F/5	-	835 m ²	-
5	1563	69	T	D/8	-	-	1434
5	1563	71	T	C/1	9	169 m ²	2627,16
5	1563	73	3	F/5	-	1300 m ²	-
5	1563	74	3	F/5	-	1300 m ²	-
5	1563	76	T	C/1	9	83 m ²	1290,26
5	1563	77	T	C/1	9	123 m ²	1912,08
5	1563	78	T	F/4	-	-	-
5	1563	79	1	F/4	-	-	-
5	1563	80	3	A/3	3	10,5 vani	1084,56
5	1563	81	3	A/3	3	10,5 vani	1084,56
5	1563	82	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	83	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	84	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	85	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	86	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	87	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	88	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	89	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	90	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	91	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	92	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	93	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	94	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	95	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	96	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	97	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	98	2	A/2	3	2,5 vani	213,04

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	99	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	100	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	101	2	A/2	3	5,5 vani	468,68
5	1563	102	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	103	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	104	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	105	2	A/2	3	4 vani	340,86
5	1563	106	2	A/3	3	5,5 vani	568,10
5	1563	107	2	A/3	3	6,5 vani	671,39
5	1563	108	2	A/3	3	9 vani	929,62
5	1563	109	2	A/3	3	4 vani	413,17
5	1563	110	2	A/3	3	4 vani	413,17
5	1563	111	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	112	2	A/3	3	2,5 vani	258,23
5	1563	113	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	114	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	115	2	A/3	3	6,5 vani	671,39
5	1563	116	2	A/3	3	6 vani	619,75
5	1563	117	2	A/3	3	5,5 vani	568,10
5	1563	118	2	A/3	3	5,5 vani	568,10



Figura 4: Stralcio elaborato planimetrico del complesso edilizio – Piano seminterrato





Figura 5: Stralcio elaborato planimetrico del complesso edilizio – Piano terra



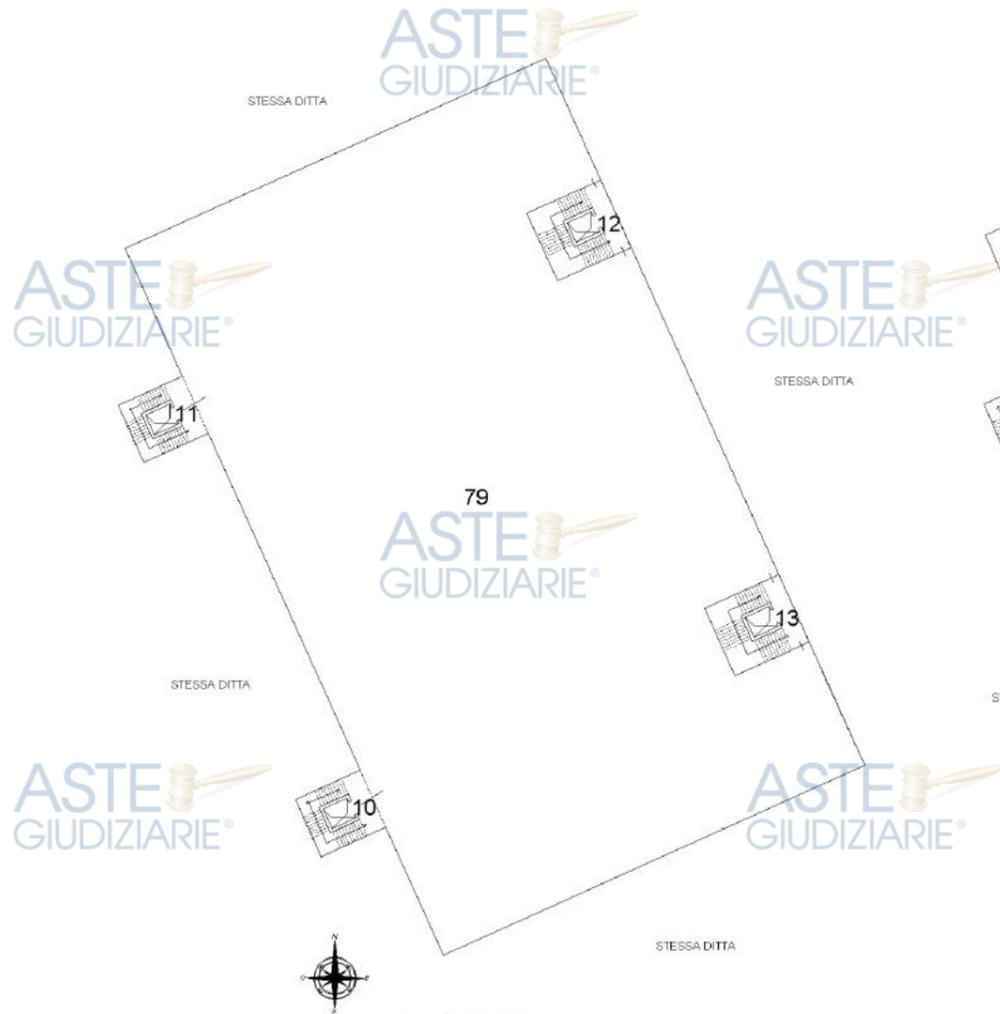


Figura 6: Stralcio elaborato planimetrico - Piano primo

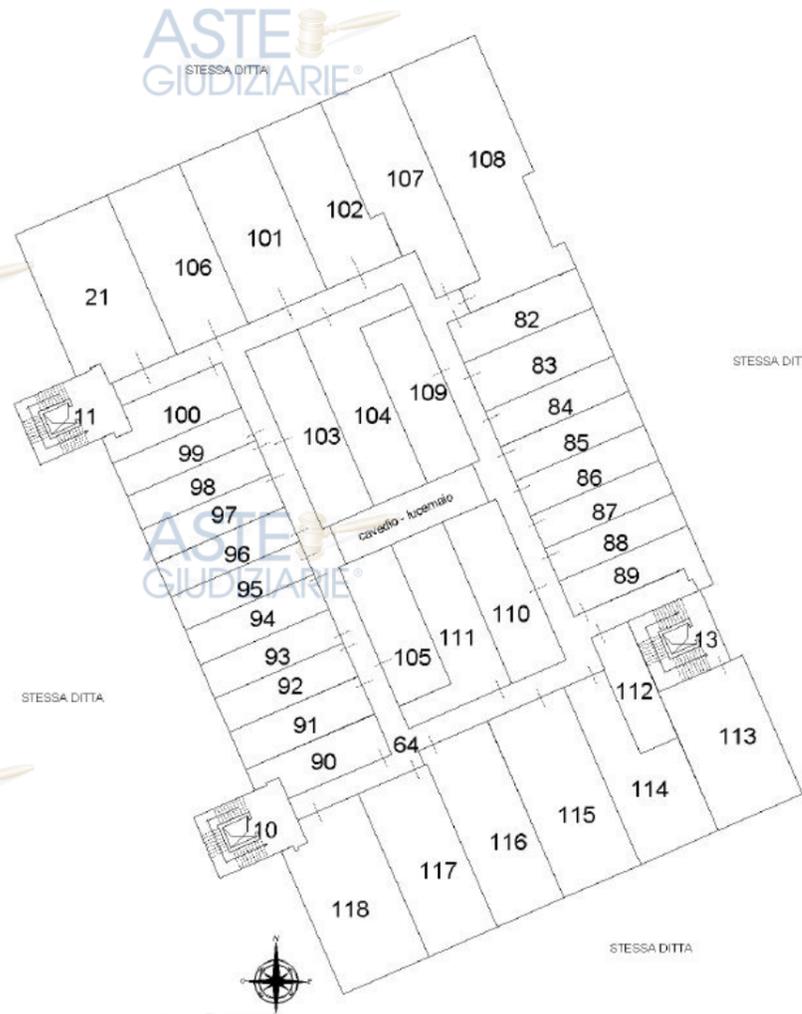


Figura 7: Stralcio elaborato planimetrico - Piano secondo

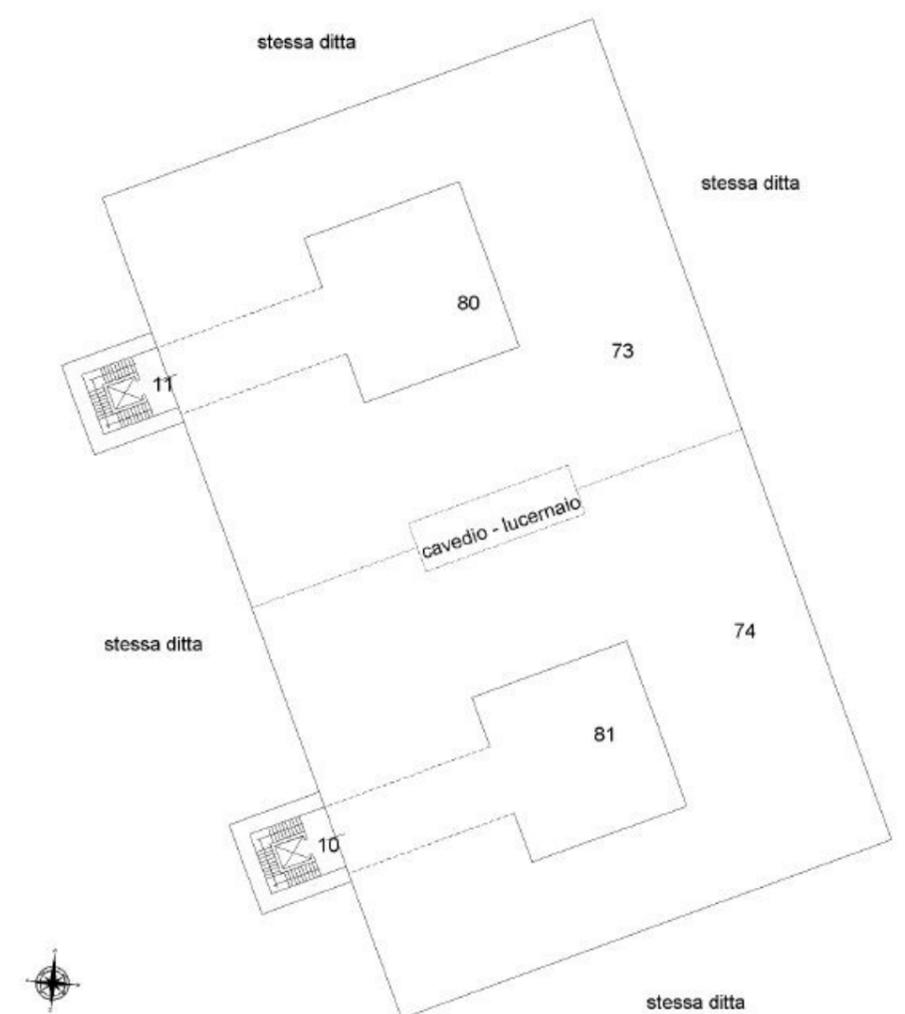


Figura 8: Stralcio elaborato planimetrico - Piano terzo (copertura)



CONFINI

Il mappale **1563 del foglio 5**, nel complesso **confina** con: alveo del Fiume Tusciano sul lato Nord; appezzamento di terreno di aliena proprietà (Fig. 5, p.lla 992) sul lato Est; Via Spineta S.P. 135) sul lato Sud; canale del Consorzio di Bonifica (Fig. 5, p.lla 968) lato Ovest.

Al fine di determinare l'esatto perimetro della proprietà de quo, che allo stato attuale interessa una superficie scoperta più ampia rispetto a quanto catastalmente risultante (soprattutto sul lato Nord verso l'area di pertinenza dell'alveo del fiume Tusciano), il presente consulente, avvalso dalla operativa collaborazione di un topografo munito di idonea strumentazione, ha eseguito un rilievo celerimetrico dei punti d'interesse, individuando, tra altro, i vertici della particella 1563 in cui sono stati apposti al suolo n. 7 picchetti (tondini in ferro). Successivamente, detti picchetti sono stati uniti con un nastro a bande rosse e bianche al fine di evidenziare materialmente i limiti della particella in esame, così come rappresentato nelle figure seguenti.

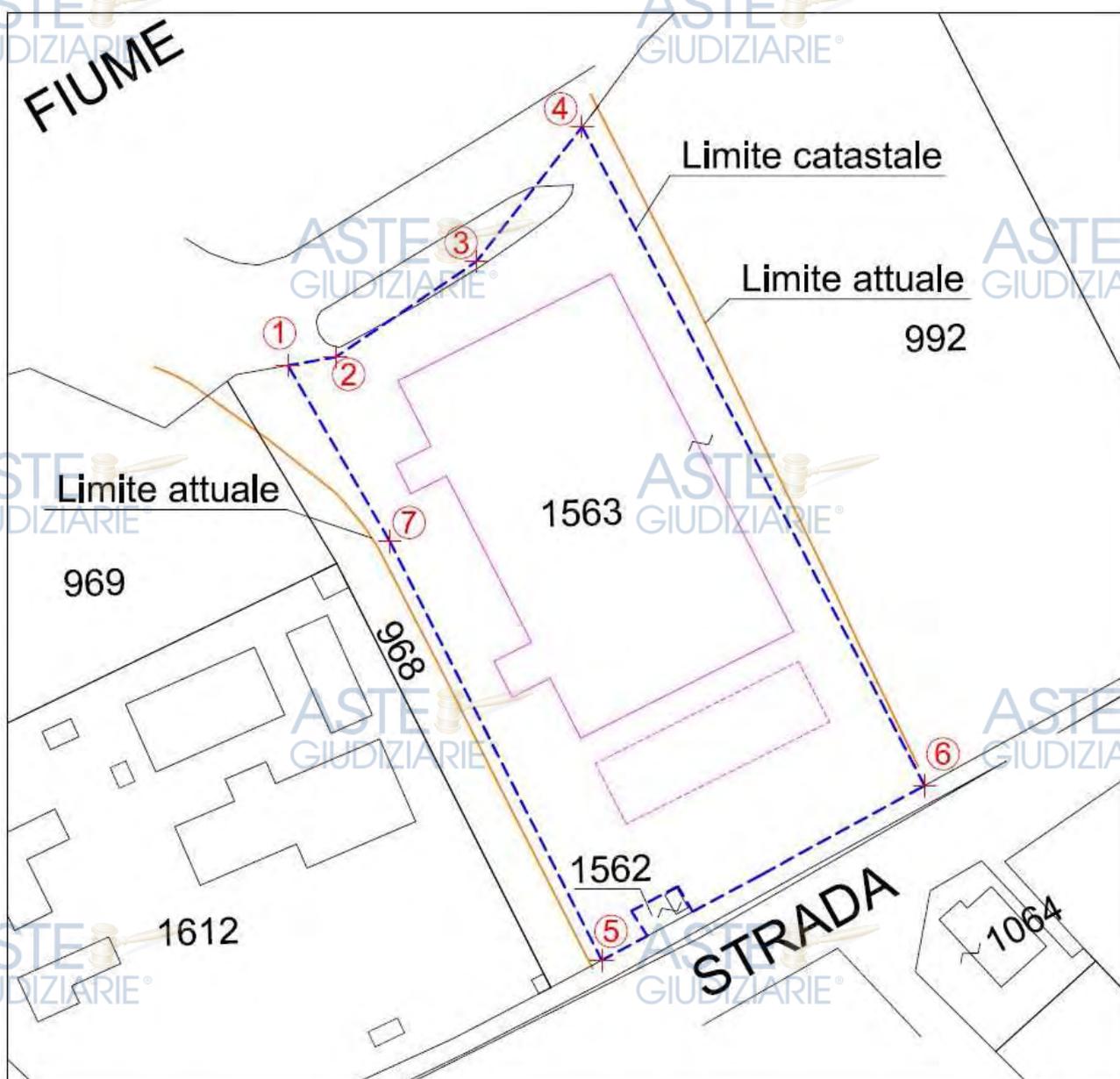


Figura 9: Rappresentazione planimetrica dei limiti individuati

All'esito della individuazione dei limiti catastali è emerso quanto segue:

- 1) Sul lato Ovest (verso p.lla 968) il limite della p.lla 1563 è arretrato mediamente di circa 2,20 m rispetto al limite attuale (parte interna della siepe ivi insistente) tra i punti 5 e 7 di figura 9, per poi ulteriormente divergere fino a circa 12,80 tra i punti 7 ed 1 (misurata perpendicolarmente al limite attuale);
- 2) Sul lato Nord (verso area dell'alveo) il limite catastale del mappale 1563 è rappresentato dalla linea spezzata congiungente i punti 1 – 2 – 3- 4 ricomprendendo la quasi totalità della rampa Nord di accesso ai locali seminterrati e parzialmente l'aiuola prospiciente detta rampa (cfr. figura 9);
- 3) Sul lato Est (verso p.lla 992) il limite della p.lla 1563 è arretrato in maniera divergente (da ca 0,00 m a ca 4,00 m) rispetto al limite attuale (parte interna della siepe ivi insistente) tra i punti 6 e 4 di figura 9;

Viste dei picchetti apposti in corrispondenza dei vertici della p.lla 1563



Figura 10: Vista picchetto n. 1



Figura 11: Vista picchetto n. 2



Figura 12: Vista picchetto n. 3



Figura 13: Vista picchetto n. 4



Figura 14: Vista picchetto n. 5



Figura 15: Vista picchetto n. 6



Figura 16: Vista picchetto n. 7

Viste della materializzazione dei confini della p.lla 1563



Figura 17: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 7, 1, 2, 3



Figura 18: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 2 - 3



Figura 19: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 7 - 1



Figura 20: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 3 - 4



Figura 21: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 3 - 4



Figura 22: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 4 – 5



Figura 23: Tracciamento del confine tra i picchetti nn. 6 – 7

DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso edilizio in esame ha avuto la sua origine nell'anno 2007, per poi essere stato oggetto di trasformazione, riuso e frazionamento, nel corso degli anni successivi. Inserito nel tessuto periferico della operosa cittadina della Piana del Sele, ma ben collegato con le principali arterie di comunicazione, l'edificio commerciale-ricettivo, denominato "", sorge su un'area complessiva di circa 8.000 mq, con andamento pianeggiante, e si compone di unico ampio fabbricato (con area di sedime pari a circa 3.000 mq) immerso in un vasto spazio aperto (esteso per complessivi 5.000 mq circa), adibito a viabilità interna, parcheggi e spazi comuni.



Figura 24: Vista 3D del complesso edilizio (Fonte: Google Earth)-

Il tutto è accessibile mediante due distinti ingressi, sia carrabili che pedonali, ubicati a Sud-Est, direttamente prospettanti sulla pubblica strada.



Figura 25: Prospetto su via Spineta



Figura 26: Prospetto su via Spineta



Figura 27: Prospetto Est



Figura 28: Prospetto Est



Figura 29: Prospetto Nord



Figura 30: Prospetto Nord



Figura 31: Prospetto Ovest



Figura 32: Rampa accesso lato Nord

La costruzione in parola, realizzata con struttura portante in c.a.p., si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre piano seminterrato e piano di copertura, tutti ospitanti i locali di attività terziarie. La copertura è piana e le tamponature sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a., con rifiniture proprie dei capannoni prefabbricati, in buono stato di conservazione.

Le partizioni interne sono realizzate con tramezzi intonacati e tinteggiati, mentre le pavimentazioni sono del tipo industriale, per le aree a parcheggio-deposito, e con piastrelle di ceramiche o in resina per le zone commerciali-residenziali.

Gli infissi esterni e le porte interne sono realizzati sia in alluminio sia in acciaio zincato.

Il plesso è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto telefonico, impianto climatizzazione e impianto antincendio.

Gli ingressi ai due locali del piano seminterrato sono indipendenti ed avvengono, rispettivamente, sia mediante rampe inclinate e scale poste a Sud-Est e a Nord-Ovest del plesso, sia mediante scale interne al fabbricato. Gli accessi ai locali terranei sono garantiti da varchi disposti lungo il perimetro dell'impianto, in diretta comunicazione con l'area esterna, mentre ai piani superiori, si perviene a mezzo di n.4 corpi scala indipendenti e provvisti di ascensori

In base alle peculiarità e caratteristiche funzionali attuali dei beni (articolazione del plesso in macro-unità commerciali ad uso pubblico, in accordo con la destinazione urbanistica dell'area) ed al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, si ritiene opportuno formare **n. 7 (sette) lotti di vendita.**

DESCRIZIONE DEI SINGOLI LOTTI

<u>LOTTO 1</u>	<u>Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, sub 65 (porzione)</u>
-----------------------	---

Il Lotto 1 è un **locale commerciale** adibito ad attività ludico/ricreative ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, con accessi da Nord-Ovest e Sud-Est da area comune.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, l'unità è così identificata e classificata:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	65	S1	D/6	-	-	17798

Poiché allo stato il cespite in parola occupa la maggior parte del sub. 65 (altra minima porzione afferisce ai Lotti 2 e 3), la corretta identificazione catastale seguirà all'attività di frazionamento e giusta rappresentazione grafica da eseguirsi, a mezzo procedura DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Confina: a Nord-Est con altra unità oggetto di stima, contraddistinta con il subalterno n.66, oltre che con corpo scale (sub. 13) e terrapieno; a Sud-Est con Via Spineta (S.P. 135); a Sud-Ovest con terrapieno; a Nord-Ovest con rampa scoperta comune (Sub. 17).

Internamente, il locale commerciale è suddiviso in ambienti di varia grandezza in funzione del loro attuale utilizzo (sala bowling, sala giochi, sala biliardi, sala laser game, sala Cinema 5D, zona bar e servizi igienici) ed è esteso su una superficie lorda di circa 2.800 mq con altezza interna utile di circa 3,90 m. Dal punto di vista delle finiture, nel complesso, l'immobile versa in buono

stato manutentivo. Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni del locale in parola.



Figura 33: Ingresso al locale di cui al sub. 65 da rampa esterna lato Via Spineta

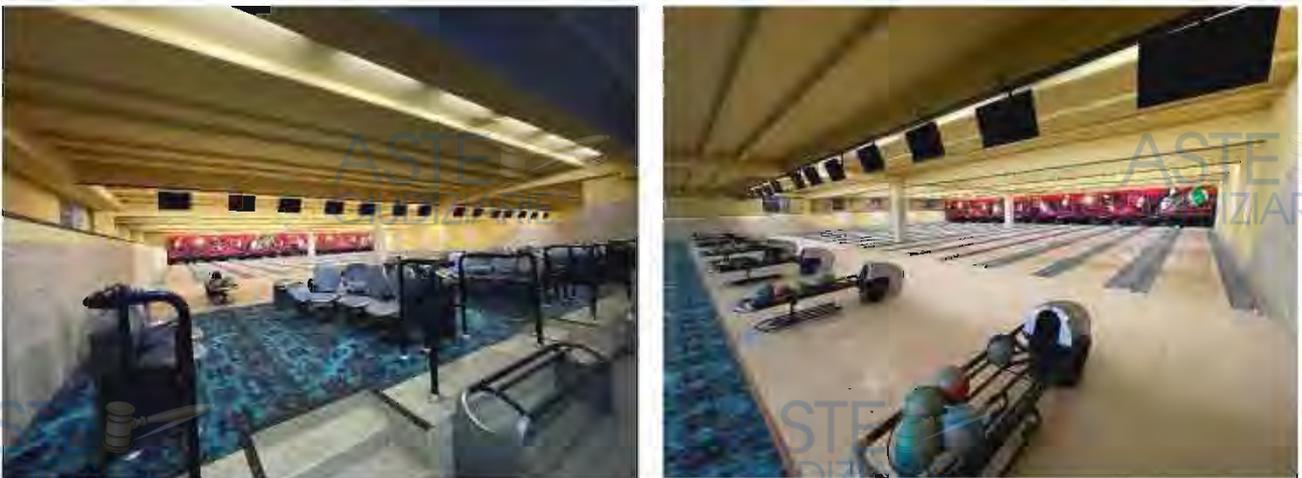


Figura 34: Viste della sala bowling

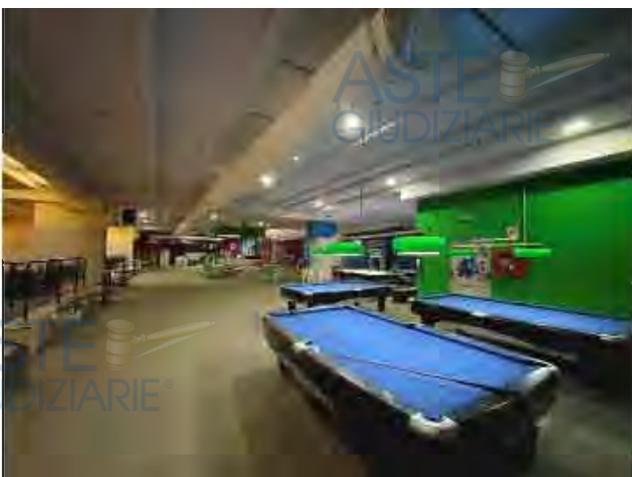


Figura 35: Sala biliardi



Figura 36: Sala cinema 5D

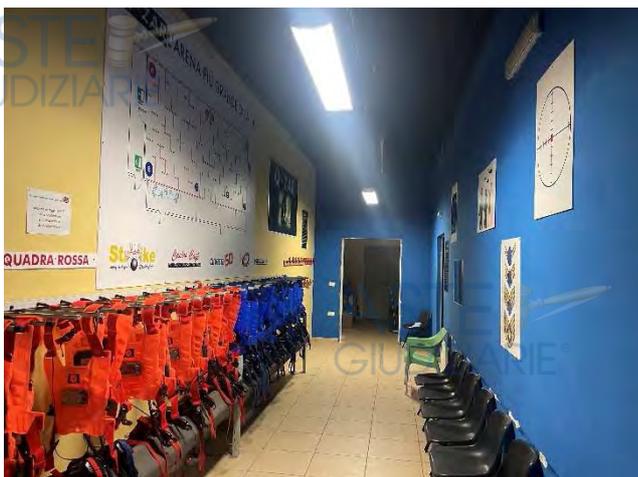


Figura 37: Sala ludica (Qzar-laser game)

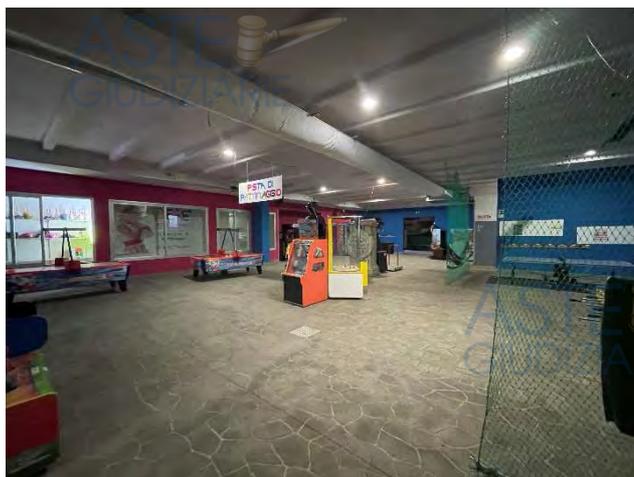


Figura 38: Sala giochi

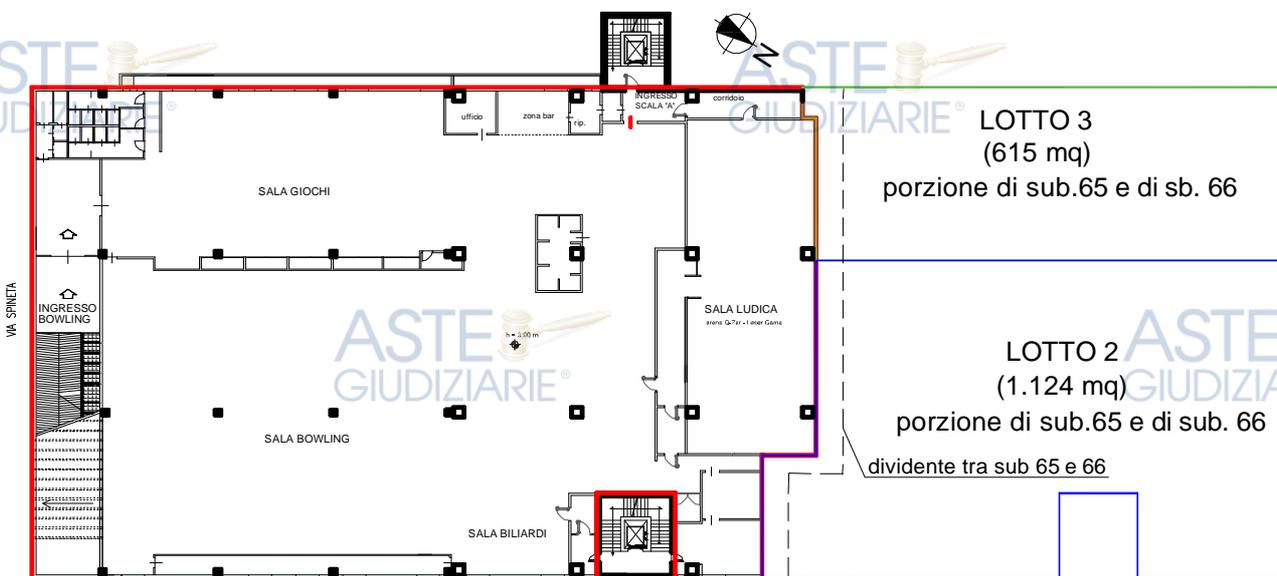
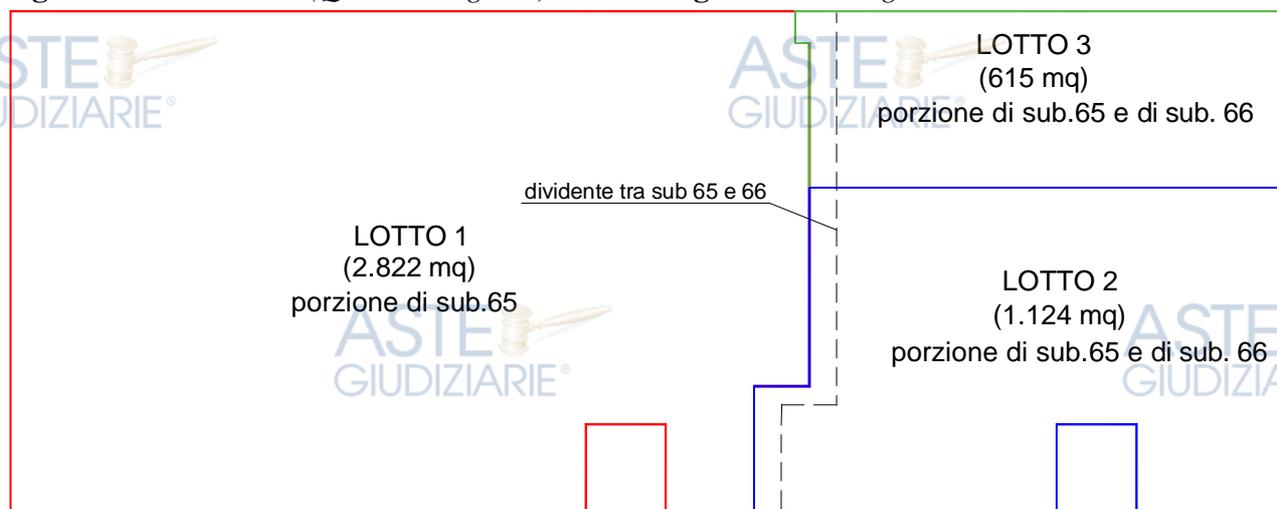


Figura 39: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 1

La superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, risulta pari a **2.822,00 mq in c.t.**

LOTTO 2**Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, porzione) di sub 65 e sub 66**

Il Lotto 2 è un **locale commerciale** adibito a attività mensa ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, con accessi da Nord-Ovest da area comune (rampa).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, l'unità è così identificata e classificata:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	66	S1	D/8	-	-	11810

Poiché allo stato il cespite in parola occupa la maggior parte del sub. 66 (altra porzione afferisce al Lotto 3) e piccola parte del sub. 65, la corretta identificazione catastale seguirà all'attività di frazionamento e giusta rappresentazione grafica da eseguirsi, a mezzo procedura DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Confina a Nord-Est con terrapieno; a Sud-Est con altra unità oggetto di stima, contraddistinta con il subalterno n.65 (Lotto 1); a Sud-Ovest con altra unità oggetto di stima (Lotto 3); a Nord-Ovest con rampa scoperta comune (Sub. 17).

Internamente, il locale si compone di un'ampia sala destinata a mensa, con attigua cucina con dispensa, oltre che da depositi e locali adibiti a servizi igienici. Il tutto si sviluppa su una superficie lorda di circa 1.100 mq, con altezza interna utile di circa 3,90 m. Dal punto di vista delle finiture, nel complesso, l'immobile versa in buono stato manutentivo. Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni del locale in parola.



Figura 40: Viste della sala mensa



Figura 41: Viste della sala mensa

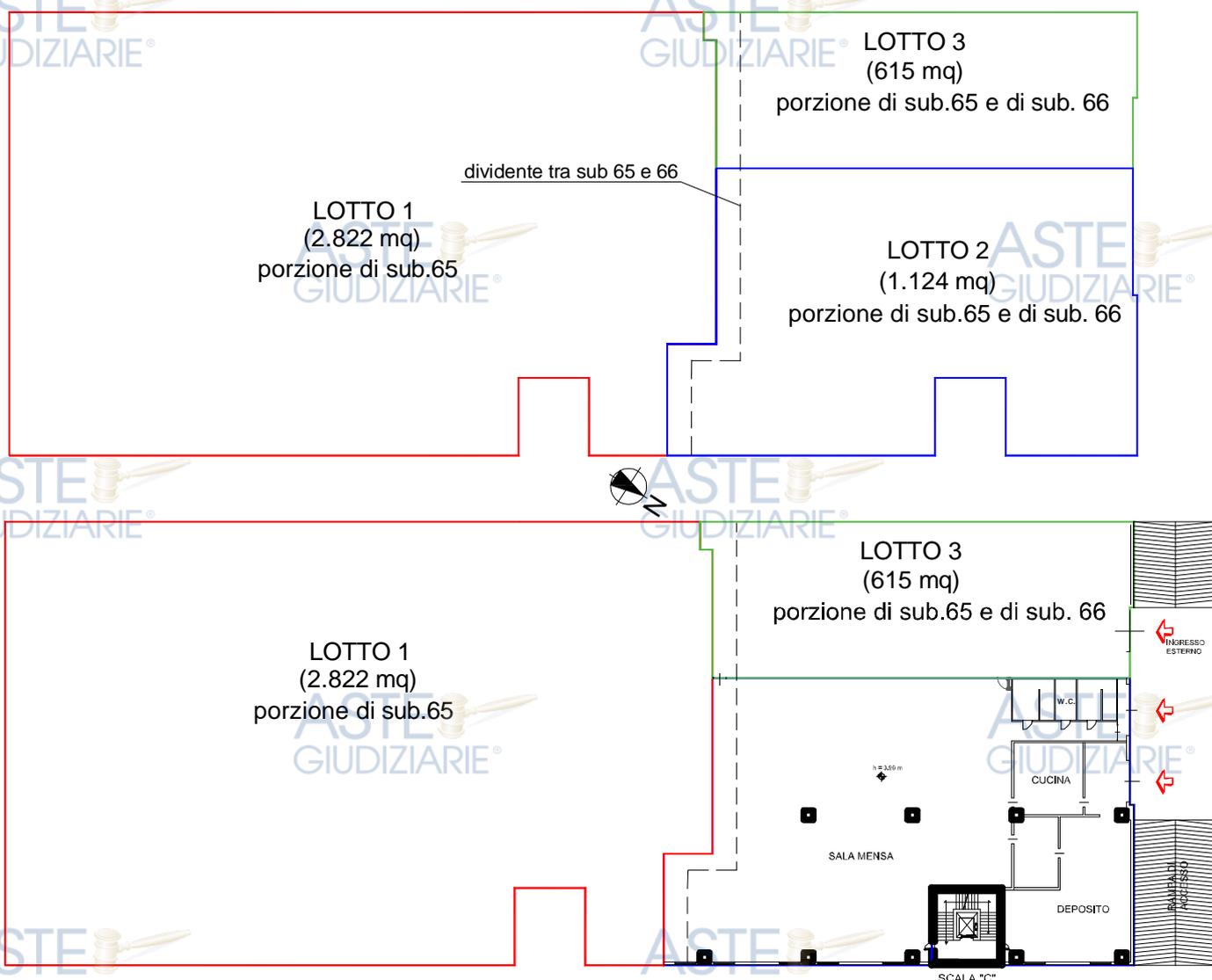


Figura 42: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 2

La superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, risulta pari a **1.124,00 mq in c.t.**

LOTTO 3**Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, porzione) di sub 65 e sub 66**

Il Lotto 3 è un **locale commerciale** composto da sala di didattica e ampio locale allo stato al grezzo ed utilizzato come deposito, il tutto ubicato al piano seminterrato del fabbricato sopra descritto, con accesso da Nord-Ovest da area comune (rampa).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, l'unità è così identificata e classificata:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	66	S1	D/8	-	-	11810

Poiché allo stato il cespite in parola occupa la minor parte del sub. 66 (altra porzione afferisce al Lotto 2) e piccola parte del sub. 65, la corretta identificazione catastale seguirà all'attività di frazionamento e giusta rappresentazione grafica da eseguirsi, a mezzo procedura DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Confina a Sud-Ovest con terrapieno; a Sud-Est con altra unità oggetto di stima, contraddistinta con il subalterno n.65 (Lotto 1); a Nord-Est con altra unità oggetto di stima (Lotto 2); a Nord-Ovest con rampa scoperta comune (Sub. 17).

Internamente, l'immobile si compone di una sala didattica e di uno spazioso ambiente (allo stato non rifinito), utilizzato come deposito. Il tutto si sviluppa su una superficie lorda di circa 600mq, con altezza interna utile di circa 3,90 m. Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni del locale in parola.



Figura 43: Viste della sala didattica



Figura 44: Viste locale al grezzo

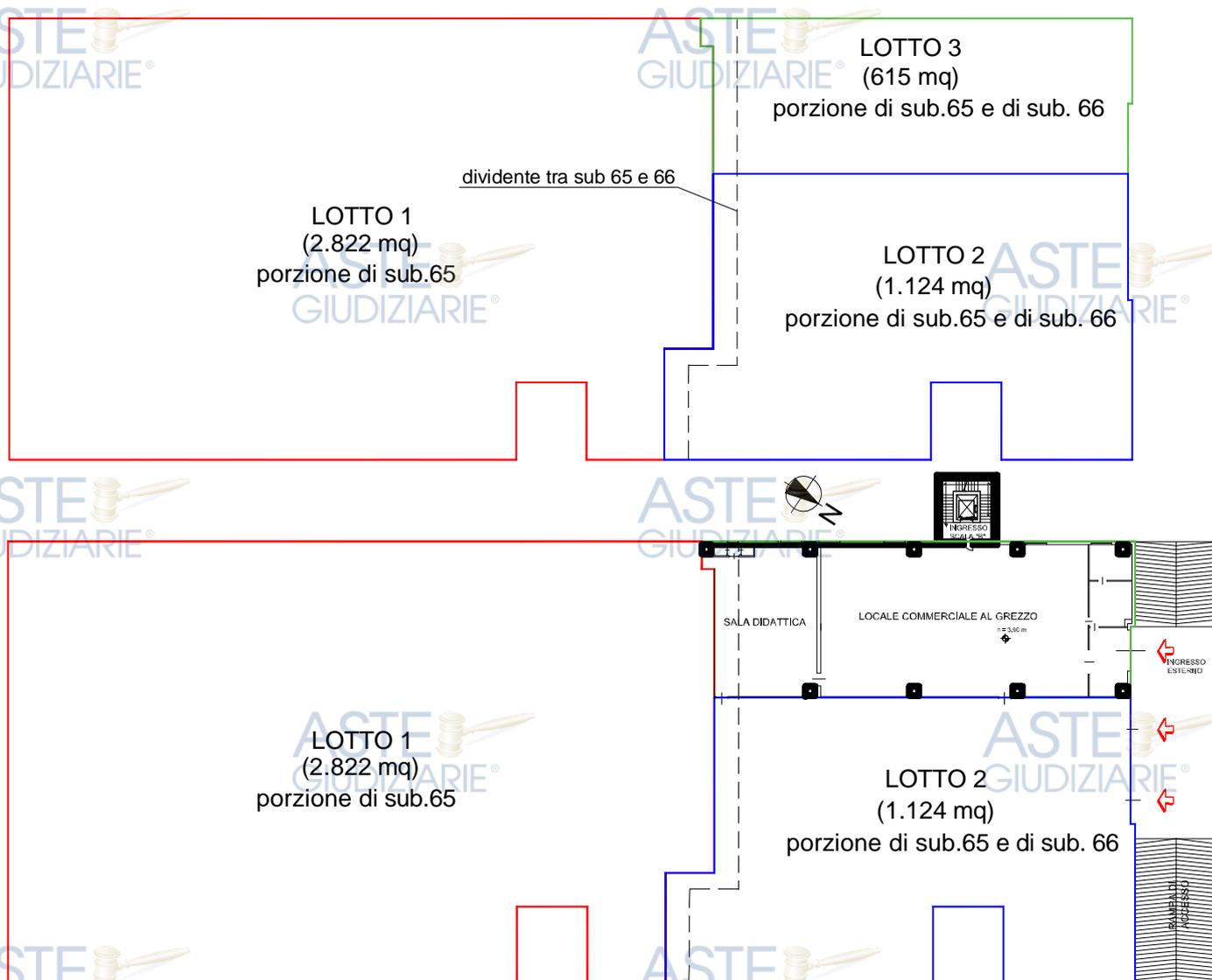


Figura 45: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 3

La superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, risulta pari a **615,00 mq in c.t.**

LOTTO 4**Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, subb. 25, 68, 69, 71, 76 e 77**

Il Lotto 4 è costituito da vari **locali commerciali** di dimensioni più contenute ed ubicati nella zona Sud-Est del piano terra del complesso edilizio in esame, con accessi esterni da area comune. Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, le unità sono così identificate e classificate:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	25	T	C/1	6	208 m ²	2041,04
5	1563	68	T	F/5	-	835 m ²	-
5	1563	69	T	D/8	-	-	1434
5	1563	71	T	C/1	9	169 m ²	2627,16
5	1563	76	T	C/1	9	83 m ²	1290,26
5	1563	77	T	C/1	9	123 m ²	1912,08

La corretta rappresentazione grafica catastale delle unità di cui al sub. 25, 71 e 77 sarà conseguita, a mezzo procedura DOCFA, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Nel complesso il lotto confina: a Nord-Est con corte comune (sub. 15); a Sud-Est con Via Spineta (S.P. 135); a Sud-Ovest con corte comune (sub. 15); a Nord-Ovest con altra unità oggetto di stima, contraddistinta con il subalterno n.78.

Gli immobili in parola, di varia natura ed estensione sono all'attualità così utilizzati: il sub.25, utilizzato come ufficio, presenta due ampie sale ed una stanza più piccola; il sub. 71 è adibito a bar con piccola area slot, wc, disimpegno e retrobottega adibito a cella frigorifera e deposito; il sub. 76 si compone di ampia sala slot-machine e bagni; il sub. 77 è una locale commerciale adibito a pizzeria (allo stato dismessa) con cucina, anticucina, forno, bagni e retrobottega (deposito); il sub. 69 è un'area destinata alla somministrazione di cibi e bevande, costituita da tettoia in legno perimetralmente chiusa da teloni in pvc; il sub. 68 è un lastrico solare. Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni dei locali in parola.



Figura 46: Locale commerciale adibito a bar di cui al sub. 71



Figura 47: Locale commerciale adibito a sala-slot di cui al sub. 76

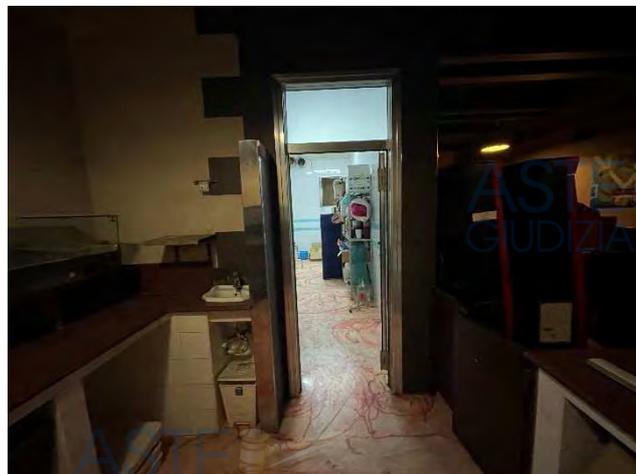
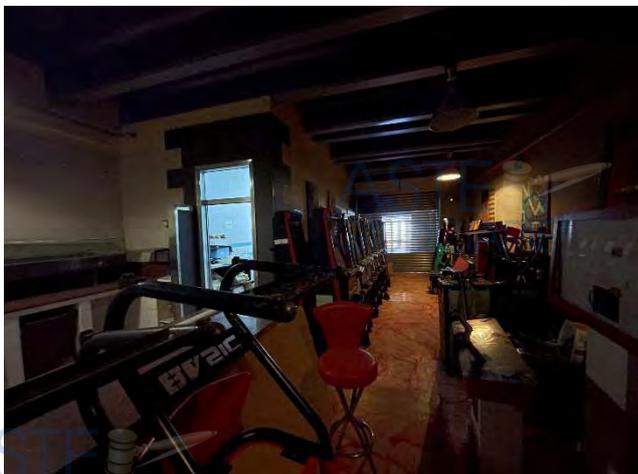


Figura 48: Locale commerciale adibito a pizzeria di cui al sub. 77

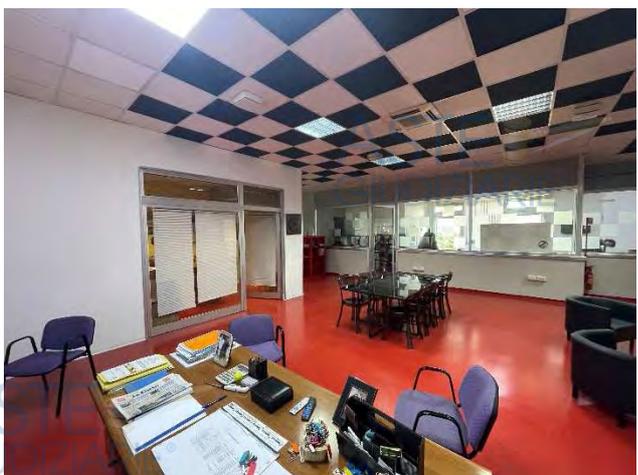


Figura 49: Locale commerciale adibito ad uffici di cui al sub. 25



Figura 50: Tettoia di cui al sub. 69



Figura 51: Lastrico solare di cui al sub. 68

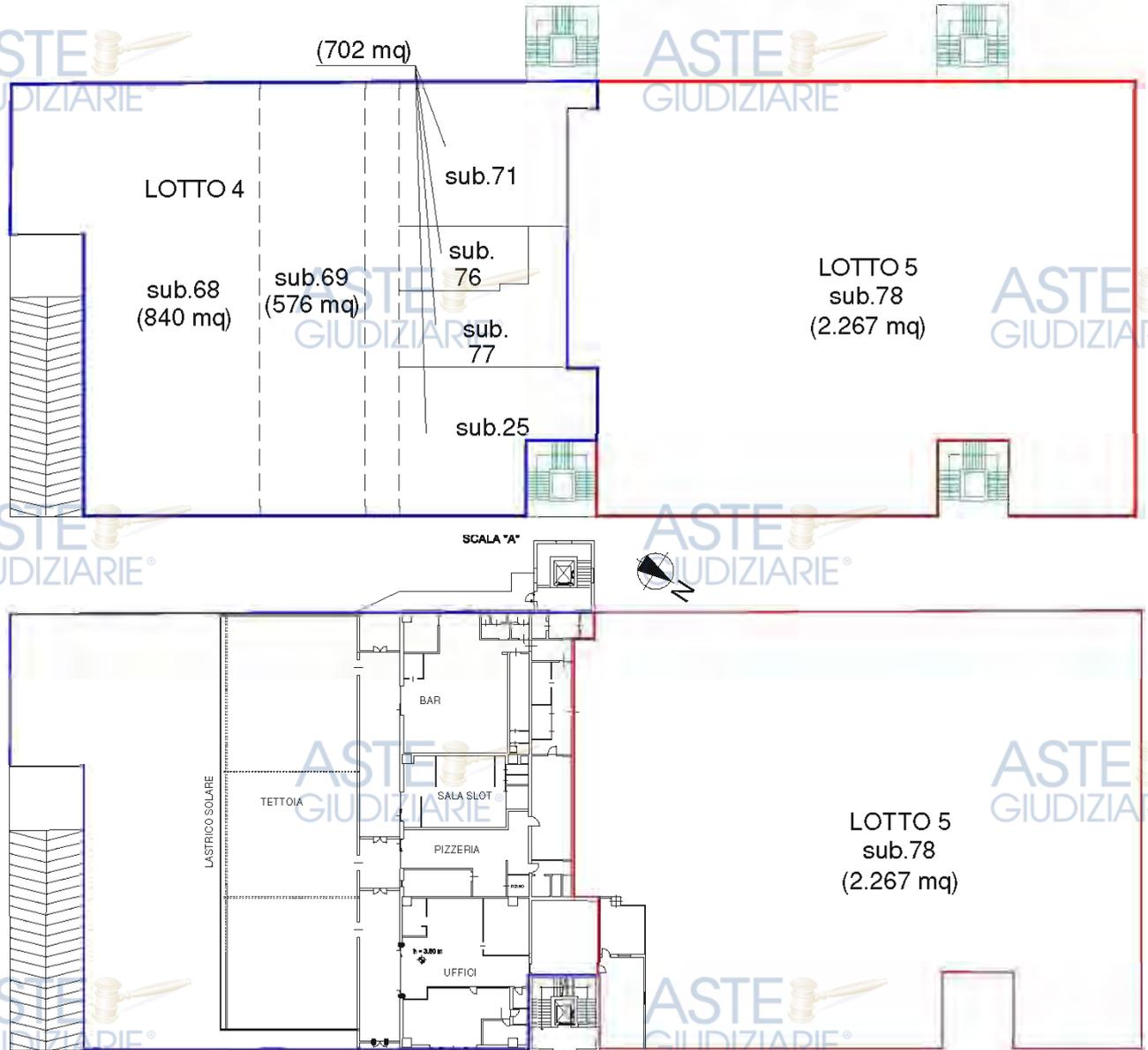


Figura 52: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 4

La superficie commerciale, risulta pari a **959,00 mq in c.t.**, avendo utilizzato il coeff. di omogeneizzazione pari a 0,30 per il sub.69 e pari a 0,10 per l'area esterna pertinenziale (sub.68).

LOTTO 5**Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, sub. 78**

Il Lotto 5 è un ampio **locale con destinazione commerciale**, ma non ancora ultimato nelle partizioni interne di progetto, ubicato al piano terra del fabbricato in esame, con accessi pedonali e carrabili sia dal fronte Nord-Est che dal fronte Sud-Ovest da area comune.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, l'unità è così identificata e classificata:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	78	T	F/4	-	-	-

Confina: a Nord-Est con area comune scoperta (sub. 15) e con corpo scala (sub. 12); a Sud-Est con altre unità oggetto di stima, contraddistinte con i subalterni nn.25, 71, 76 e 77 (Lotto 4); a Sud-Ovest con area comune scoperta (sub. 15) e con corpo scala (sub. 11); a Nord-Ovest con rampa scoperta comune (Sub. 17).

Internamente, il locale, attualmente utilizzato come deposito, risulta non ancora completato in termini di partizioni interne, impianti e finiture, secondo quanto assentito dal progetto. Il tutto si sviluppa su una superficie lorda di circa 2.200 mq con altezza interna utile di circa 3,50 m. Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni dei locali in parola.



Figura 53: Locale commerciale non ultimato adibito a deposito



Figura 54: Altre viste locale commerciale non ultimato adibito a deposito

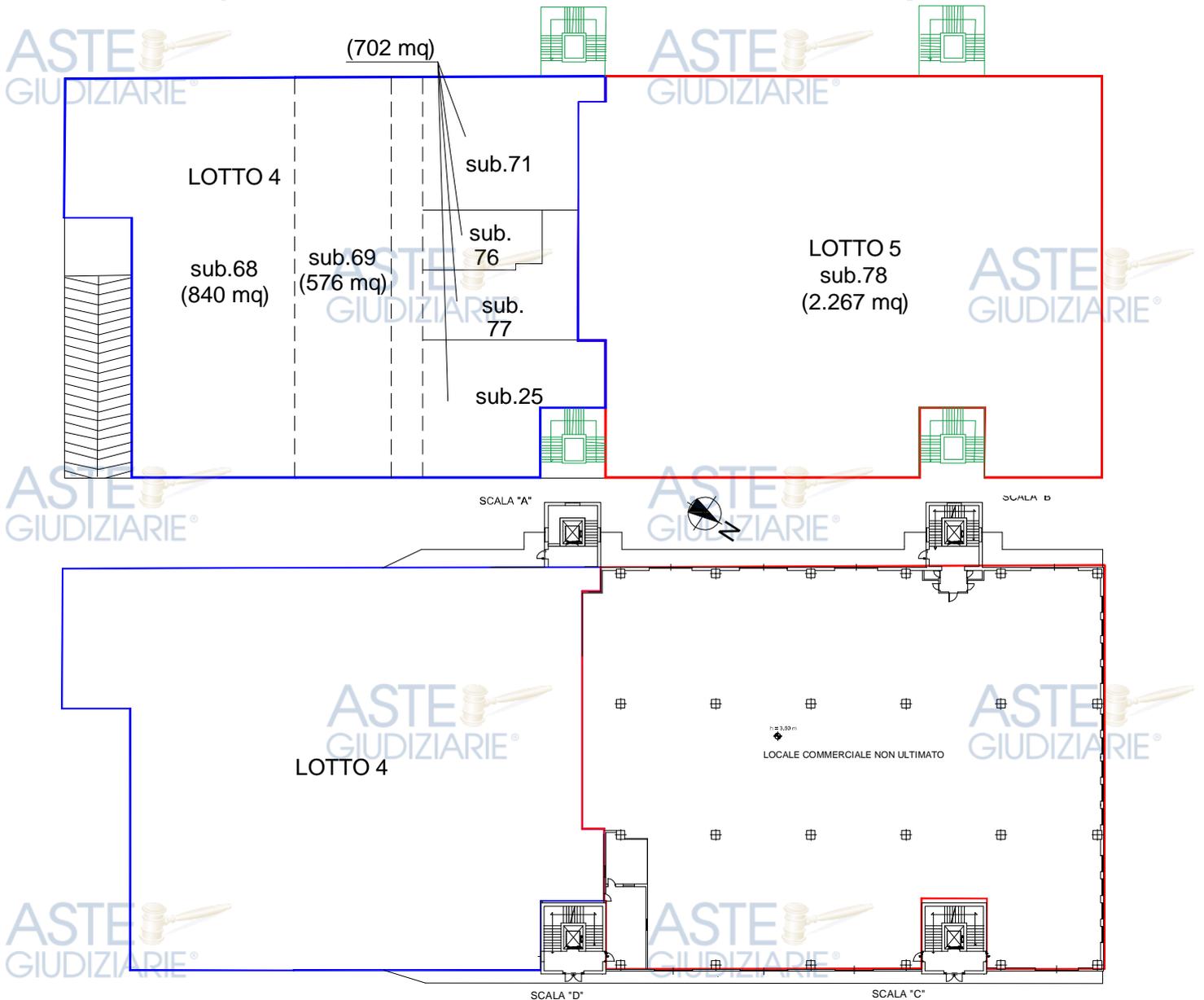


Figura 55: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 5

La superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, risulta pari a **2.267,00 mq in c.t.**

LOTTO 6**Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, sub. 79**

Il Lotto 6 è un ampio **locale con destinazione commerciale**, ma non ancora ultimato nelle partizioni interne di progetto, ubicato al piano primo del fabbricato pluripiano, con accessi dai quattro distinti corpi scala.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, l'unità è così identificata e classificata:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	79	1	F/4	-	-	-

Confina: a Nord-Est con proiezione su area comune scoperta (sub. 15) e con corpi scala (subb.12 e 13); a Sud-Est con proiezione su sub. 69; a Sud-Ovest con proiezione su area comune scoperta (sub. 15) e con corpi scala (subb.10 e 11); a Nord-Ovest con proiezione su rampa scoperta comune (Sub. 17).

Internamente, il locale attualmente inutilizzato risulta non ancora completato in termini di partizioni interne, impianti e finiture, secondo quanto assentito dal progetto. Il tutto si sviluppa sull'intero piano primo con una superficie lorda di circa 2.900 mq ed altezza interna utile di circa 3,20 m (sotto trave). Nel seguito, si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni dei locali in parola.

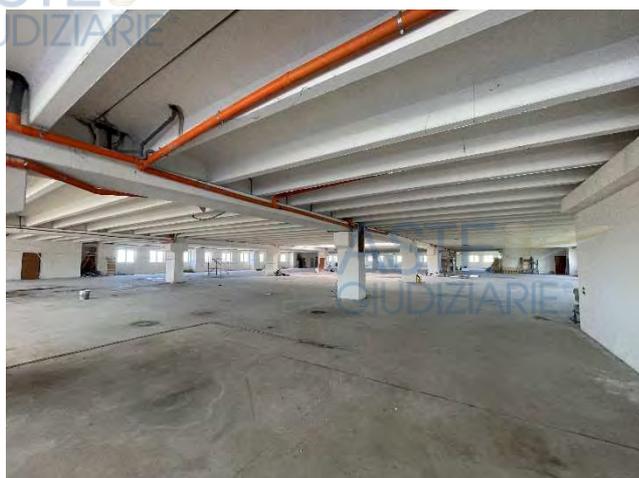


Figura 56: Locale commerciale non ultimato ubicato nell'intero piano primo



Figura 57: Altre viste locale commerciale non ultimato ubicato nell'intero piano primo

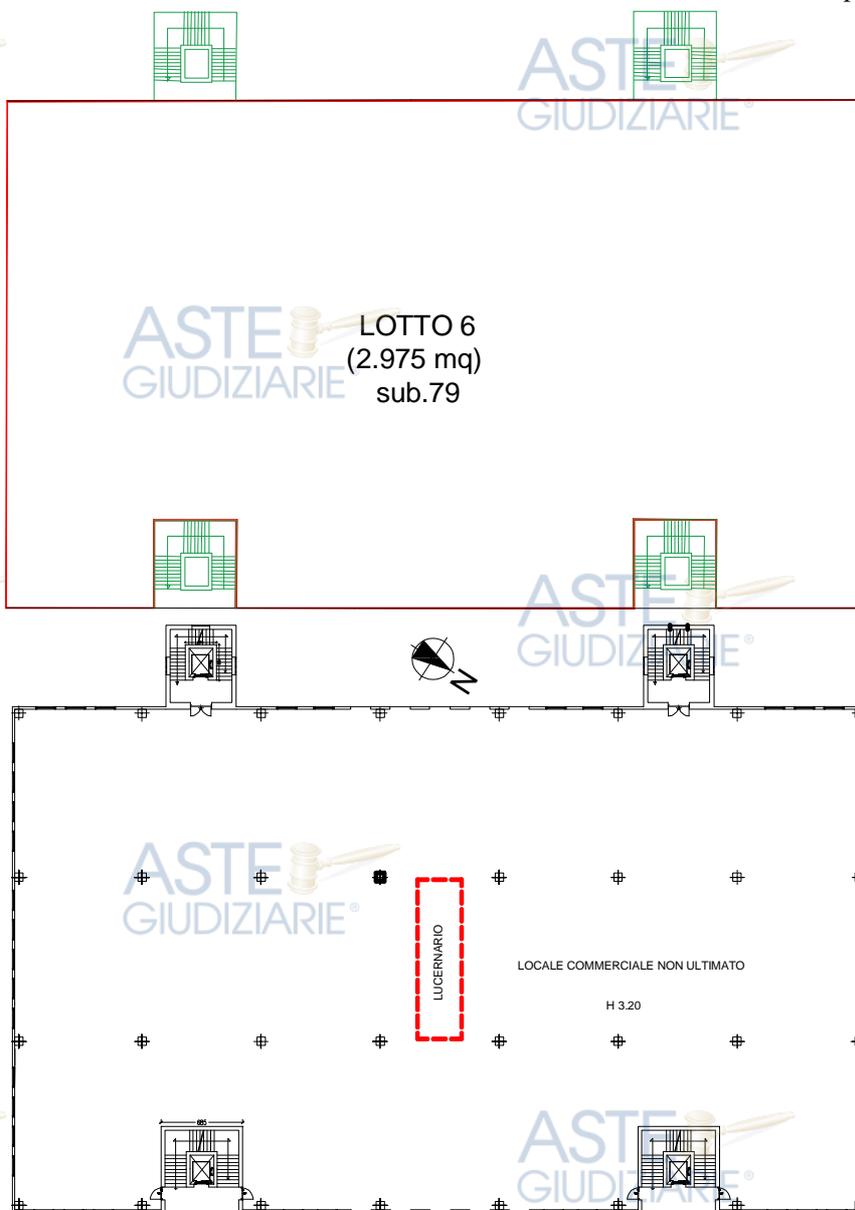


Figura 58: Rappresentazioni planimetriche del Lotto 6

La superficie commerciale, calcolata con riferimento al Regolamento di cui al **D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138**, risulta pari a **2.975,00 mq in c.t.**

LOTTO 7

Battipaglia (SA) – C.F. – FG.5, p.lla 1536, subb. 21, 64, 73, 74, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118

Il Lotto 7 rappresenta l'attività **turistico-ricettiva** esercitata nel complesso immobiliare del caso, attraverso l'uso delle **n. 37 camere** con bagno, ubicate al piano secondo (sub. 21, oltre ai subb. da 82 a 118, con esclusione del sub. 113, spazio calmo), nonché delle **due ampie camere** situate al piano di copertura (subb.80 e 81). Il Lotto si completa mediante la presenza di corridoio comune (sub.64) al piano secondo, nonché di soprastanti lastrici solari (subb.73-74).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia, le unità sono così identificate e classificate:

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	21	2	A10	1	6,5 vani	2265,95
5	1563	64	2	BCNC	-	-	-
5	1563	73	3	F/5	-	1300 m ²	-
5	1563	74	3	F/5	-	1300 m ²	-
5	1563	80	3	A/3	3	10,5 vani	1084,56
5	1563	81	3	A/3	3	10,5 vani	1084,56
5	1563	82	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	83	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	84	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	85	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	86	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	87	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	88	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	89	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	90	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	91	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	92	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	93	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	94	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	95	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	96	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	97	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	98	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	99	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	100	2	A/2	3	2,5 vani	213,04
5	1563	101	2	A/2	3	5,5 vani	468,68
5	1563	102	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	103	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	104	2	A/2	3	5 vani	426,08
5	1563	105	2	A/2	3	4 vani	340,86

FABBRICATO PLURIPIANO - Loc. Tavernola - Via Spineta - Battipaglia (SA)							
Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
5	1563	106	2	A/3	3	5,5 vani	568,10
5	1563	107	2	A/3	3	6,5 vani	671,39
5	1563	108	2	A/3	3	9 vani	929,62
5	1563	109	2	A/3	3	4 vani	413,17
5	1563	110	2	A/3	3	4 vani	413,17
5	1563	111	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	112	2	A/3	3	2,5 vani	258,23
5	1563	113	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	114	2	A/3	3	5 vani	516,46
5	1563	115	2	A/3	3	6,5 vani	671,39
5	1563	116	2	A/3	3	6 vani	619,75
5	1563	117	2	A/3	3	5,5 vani	568,10
5	1563	118	2	A/3	3	5,5 vani	568,10

Nel complesso il lotto confina: a Nord-Est con proiezione su area comune scoperta (sub.15) e con corpi scala (subb.12 e 13); a Sud-Est con proiezione su sub.69; a Sud-Ovest con proiezione su area comune scoperta (sub.15) e con corpi scala (subb.10 e 11); a Nord-Ovest con proiezione su rampa scoperta comune (sub.17).

Le camere del piano primo, tutte con bagno interno, hanno varia estensione e sono distribuite, attraverso corridoi, sia lungo il perimetro di piano sia nella zona centrale dello stesso con affaccio sul cavedio/pozzo di luce. Il tutto si sviluppa su una superficie lorda di piano di circa 3.000 mq con altezza interna utile di circa 2,90 m (controsoffittatura). I due grandi appartamenti del piano superiore, contornati da lastrici solari, hanno estensione complessiva lorda di circa 190 mq ciascuno e sono collegati ai corpi scale per il tramite di lunghe tettoie coperte. Nel seguito si riportano alcuni scatti fotografici ritraenti gli interni dei locali in parola. Si evidenzia, che al fine di ottemperare alle prescrizioni impartite dal Comando Vigili del Fuoco, per l'adeguamento dell'impianto antincendio, la pavimentazione delle camere in piano secondo risulta asportata e sostituita con la resina.



Figura 59: Vista dei corridoi di collegamento in secondo



Figura 60: Vista interno camere in piano secondo



Figura 61: Altra vista interno camere in piano secondo



Figura 62: Disimpegno camere terzo piano

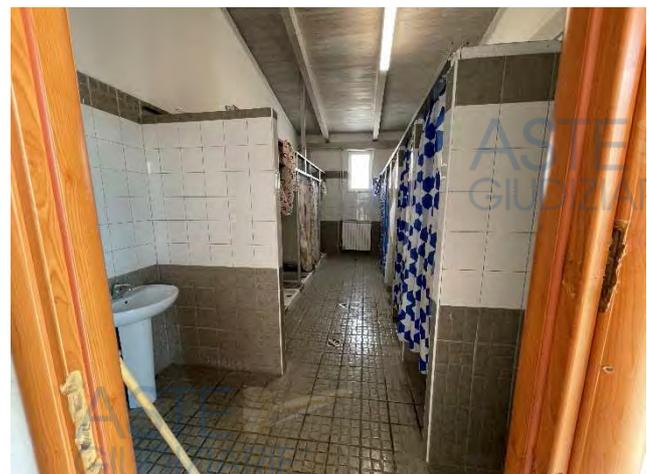


Figura 63: Bagni terzo piano



Figura 64: Vista interno camere in piano terzo



Figura 65: Viste del lastrico solare in piano terzo

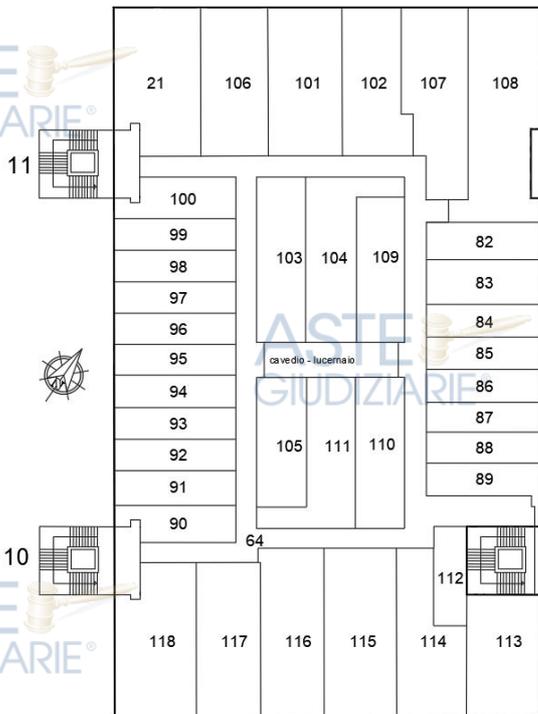


Figura 66: Schema planimetrico piano secondo

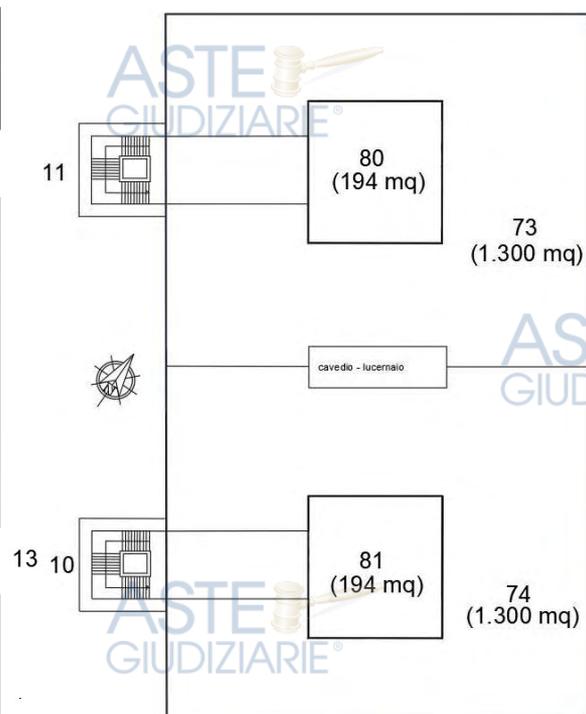


Figura 67: Schema planimetrico piano terzo

TITOLO DI PROPRIETA' E PROVENIENZA VENTENNALE

I beni in parola, consistenti in ampio complesso edilizio ubicato alla località Tavernola del Comune di Battipaglia (BA), insistenti sugli attuali mappali n.1562-1563 del foglio n.5, risultano di proprietà della società, per averli edificati sull'appezzamento di terreno (all'epoca identificato con il mappale n.111 del foglio n. 5) pervenute in virtù di *Atto di Compravendita* rogato dal notaio Sergio Barela di Battipaglia, rep. 68913 del 07/11/2005, trascritto a Salerno il 15/11/2005 ai nn. 54825/36010, dalla Sig.ra

Alla venditrice, la proprietà del suolo era pervenuta a mezzo *Atto di divisione* a rogito del notaio Sergio Barela, rep. 66522 del 10/03/2005, trascritto il 15/03/2005 ai nn. 13195/9422. Con tale Atto, i signori data procedevano con lo scioglimento della comunione in relazione ai beni ad essi pervenuti a mezzo *Atto di donazione* rogato dal notaio Alberto Moroni, rep. 31007 del 28/10/1987, trascritto il 14/11/1987 ai nn. 31254/24917, da potere di in data

Il mappale n.111, la cui soppressione generava le p.lle di terreno attualmente censite con i nn.1562 e 1563, proviene, all'impianto originario, dalle p.lle di terreno n.99-100 afferenti al foglio di mappa n.21 ricadenti nel Comune di Eboli, con precisazione, dunque, che, all'impianto meccanografico del 1975, il suolo risultava già censito nel Comune di Battipaglia al foglio n.5.

Infine, è opportuno precisare che, con *Atto di compravendita* a rogito notaio Claudia Petraglia, rep. 17865 del 01/10/2009, trascritto il 12/10/2009 ai nn. 46301/37202, la società in questione cedeva ad *Enel Distribuzione S.p.A.*, C.F.:05779711000, i diritti di proprietà relativi al locale terraneo prefabbricato, destinato a cabina elettrica, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Battipaglia al foglio n.5 p.lla 1562, ctg. D/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie, per immobili e per dati anagrafici, eseguite presso l'**Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno**, e riferite al ventennio antecedente la presente relazione, risultano **le seguenti formalità pregiudizievoli riportate di seguito** in ordine cronologico, in forma sintetica e con indicazione dei creditori iscritti, relative sia agli immobili in esame, sia al soggetto fallito e suoi danti causa, risultate strettamente attinenti alla presente Procedura e non attinenti alla presente procedura (cfr. ispezioni in allegato).

ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritta a SALERNO il 21/11/2008
Reg. gen. 46959 - Reg. part. 7407
Quota: su immobili riportati in nota seguente
Importo Totale: € 8.000.000,00
A favore di MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., sede FIRENZE, C.F. 00816350482, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
Contro , per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
Capitale: € 4.000.000,00
Tasso interesse annuo: 6,75%
Spese: € 4.000.000,00
Interessi: -
Durata: -
Pubblico Ufficiale: Notaio Sergio Barela – Battipaglia (SA)
Data: 19/11/2008
N° repertorio: 76149/25042
Note: (Unità negoziale 1) C.T. di Battipaglia (SA) col **Fg. 5, p.lla 1563**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA
Iscritta a SALERNO il 18/06/2015
Reg. gen. 20995 - Reg. part. 2544
Quota: su immobili riportati in nota seguente
Importo Totale: € 300.000,00
A favore di COMUNE DI BATTIPAGLIA (SA), sede BATTIPAGLIA, C.F. 82001330651, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
Contro , per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;
Capitale: € 275.463,42
Tasso interesse annuo: 0,5%
Spese: -
Interessi: -
Durata: 5 anni
Pubblico Ufficiale: Notaio Carbone Carlo – Pontecagnano Faiano (SA)
Data: 15/06/2015
N° repertorio: 2706/1904
Note: (Unità negoziale 1) C.F. di Battipaglia (SA) col **Fg. 5, p.lla 1563, subb. 31, 41, 42, 43.**

TRASCRIZIONI

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a SALERNO il 03/08/2015

Reg. gen. 28067 - Reg. part. 22554

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A., sede FIRENZE, C.F. 00816350482, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro , per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il pignoramento è trascritto, sugli immobili censiti in C.T. di Battipaglia (SA) col **Fg. 5, p.lla 1563 e 1562 (unità negoziale 1)**;

Tale pignoramento ha generato, presso il Tribunale di Salerno, la Procedura Esecutiva R.E. 262/2015.

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 4145 del 14/11/2016 (RESTRIZIONE DEI BENI) sui beni di cui ai sub.21-106 (ex 27)- 107 (ex 30)- 108 (ex 31)- 112 (ex 40)- 113 (ex 41)- 114 (ex 42)- 115 (ex 43)- 116 (ex 44)- 117 (ex 45)- 118 (ex 46)- 109 (ex 60)- 110 (ex 61)- 111 (ex 62)- 80-73- 81- 74
- Annotazione n. 492 del 08/02/2017 (RESTRIZIONE DEI BENI) sui beni di cui ai sub.82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-103-104-105

- **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO**

Trascritto a SALERNO il 06/10/2022

Reg. gen. 41954 - Reg. part. 33194

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO SRL IN LIQUIDAZIONE, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro IN LIQUIDAZIONE, sede C.F. per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Note: Il concordato è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Battipaglia (SA) col **Fg. 5, p.lla 1563 subb. 10, 11, 12, 13, 15, 17, 21, 25, 64, 65, 66, 68, 69, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118 (unità negoziale 1)**;

- **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

Trascritta a SALERNO il 16/04/2024

Reg. gen. 16571 - Reg. part. 13573

Quote del DIRITTO DI PROPRIETA': **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

A favore FALLIMENTO SRL IN LIQUIDAZIONE, per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

Contro C.F. per la quota di **1/1**, relativamente all'**unità negoziale 1**;

ASTE
GIUDIZIARIE

Note: Il concordato è trascritto, sugli immobili censiti in C.F. di Battipaglia (SA) col **Fg. 5**, p.lla 1563 subb. **10, 11, 12, 13, 15, 17, 21, 25, 64, 65, 66, 68, 69, 71, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118 (unità negoziale 1)**;



ASTE GIUDIZIARIE® DOCUMENTAZIONE URBANISTICA EDILIZIA

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il vigente **P.R.G.** del Comune di Battipaglia (SA) individua l'area su cui insiste il compendio in esame in massima parte come zona **“F” – “ZONA DI USO PUBBLICO PER ATTREZZATURE ZONALI”**, con previsione di **“Attrezzature Annonarie”**, ed in minor consistenza come zona di rispetto stradale. La stessa particella è soggetta parzialmente al **vincolo di tutela ambientale** di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto rientrante nella fascia di 150 m del fiume (cfr. figure seguenti con zonizzazione e vincoli tratti via web dal Sistema Informativo Territoriale – **SIT** – del Comune di Battipaglia).



Figura 68: Zonizzazione PRG tratta dal SIT del Comune di Battipaglia

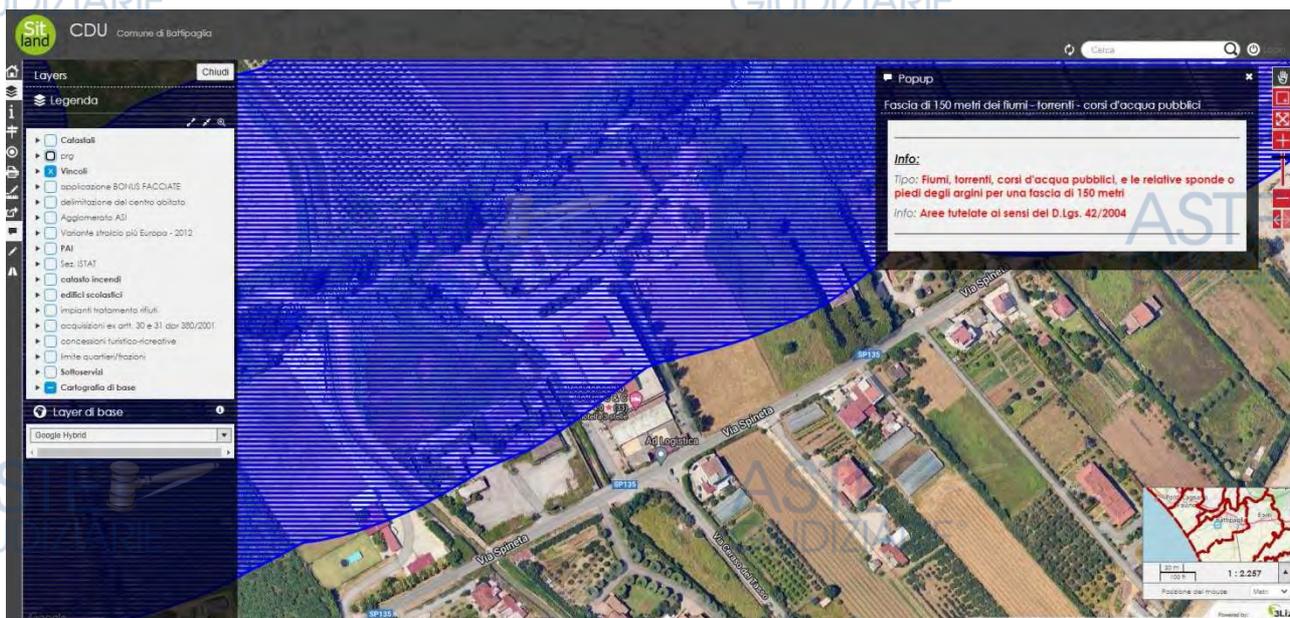


Figura 69: Carta dei vincoli tratta dal SIT del Comune di Battipaglia



NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.



ZONA "F" - IMPIANTI E SERVIZI GENERALI

Destinazione d'uso: Attrezzature di interesse generale o di zona e di uso pubblico o aperte al pubblico, nonché attrezzature commerciali per lo svago e lo spettacolo se espressamente indicate nel Piano.

Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq

Indice di copertura: 0,40 mq/mq

Distacco minimo dagli edifici: In rapporto all'altezza = 1/1 m/m

Assoluto = 12,00 m

Distacco minimo dai confini: In rapporto all'altezza = 1/2 m/m

Assoluto = 6,00 m

Parcheggio nel lotto: 8/100 mq/mc

Spazi interni: Ampio cortile - Patio.

Indice di piantumazione: 100 n/ha

Strumenti di attuazione: Concessioni edilizie.



NORME GENERALI



FABBRICAZIONE IN ADERENZA: La fabbricazione in aderenza, se possibile, è ammessa su due lati nelle zone omogenee B1, B2 e C3; su di un solo lato nelle restanti zone.

DISTANZE TRA CORPI DI FABBRICA DELLO STESSO EDIFICIO: Le distanze tra corpi di fabbrica appartenenti ad uno stesso edificio sono libere, purché davanti ad ogni apertura di tutte le fronti vi sia una visuale libera non inferiore a metri 10.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio, la cui edificazione risale all'anno 2007, è stato oggetto, nel corso degli anni successivi, di trasformazione, riuso e frazionamento, con cambi di destinazione d'uso, secondo la seguente specifica:

- P.d.C. n.01/2007 del 04/01/2007: realizzazione dell'originario complesso commerciale.
- DIA n.61053 del 19/09/2007 in variante al P.d.C. n.01/2007: modifiche non strutturali.
- P.d.C. n.30/2008 del 16/09/2008 in variante: modifica destinazione d'uso piano interrato e chiusura P. 2°.
- DIA n.12288 del 18/02/2009 in variante: diversa distribuzione tramezzi P.T. e scale mobili.



- P.d.C. n.05/2009 del 20/03/2009 in variante: modifiche interne ai piani S1-T-1° e chiusura completa del piano 2° con realizzazione di due gazebo al piano 3°.
- P.d.C. n.18/2009 del 29/05/2009: gazebo in legno con telo al piano terra.
- P.d.C. n.24/2009 del 30/07/2009: modifica destinazione d'uso piano interrato da parcheggio ad attività commerciale.
- DIA n.59693 del 08/09/2009 in variante: modifiche interne al piano terra.
- DIA n.28586 del 15/04/2010 in variante: modifiche interne ai piani 2° e 3°.
- DIA n.66414 del 13/09/2010: ampliamento tettoia piano terra.
- SCIA n.71621 del 30/09/2010: opere interne al piano interrato (sala bowling).
- SCIA n.71628 del 30/09/2010: tettoia di copertura rampa accesso al piano interrato.
- SCIA n.71633 del 30/09/2010.
- SCIA n.77764 del 18/10/2010: realizzazione zona ricettiva al piano 2°.
- Certificato di agibilità parziale prot.97093 del 16/12/2010.
- SCIA n.7260 del 27/01/2011: opere interne al piano terra.
- SCIA n.8355 del 31/01/2011 in variante: modifiche locale bowling e realizzazione due sale ludiche.
- SCIA n.35475 del 02/05/2011: installazione pannelli paravento a titolo precario al piano terra.
- SCIA n.59788 del 04/08/2011 in variate: opere interne al piano interrato.
- SCIA n.81882 del 07/11/2011: realizzazione di una vasca a servizio del complesso (pertinenziale)
- SCIA n.93809 del 20/10/2011: opere interne al piano interrato (sale ludiche e magazzino).
- SCIA n.11482 del 13/02/2012 in variante: opere interne al piano interrato.
- SCIA n.24533 del 29/03/2012: installazione pannelli fotovoltaici al piano 3°.
- SCIA n.25664 del 03/04/2012: ampliamento zona ricettiva al piano 2°.
- Voltura prot.7732 del 25/01/2013 in favore di C&C srl.
- SCIA n.15292 del 18/02/2013: opere interne zona ricettiva al piano 2°.
- SCIA n.67696 del 03/10/2013: per la realizzazione di un campo di calcetto
- SCIA n.10241 del 12/11/2014: modifiche interne al piano terra.
- PROCEDIMENTO UNICO n.18 del 18/12/2015.
- SCIA telematica prot.04254280656-12112016-1524: opere interne ed ulteriori camere struttura ricettiva al piano 2°.
- SCIA telematica prot.04745420655-22012018-1037: opere interne zona ricettiva centro accoglienza per adeguamento ai fini antincendio come da parere favorevole prot. n.18407 del 11/09/2017.

Da una disamina dei titoli edilizi su riportati, mentre da un lato può concludersi che lo stato dei luoghi risulta conforme ai relativi elaborati grafici di progetto, dall'altro, occorre evidenziare che alcuni locali, a destinazione commerciale (cfr. piano terra e piano primo) non risultano completati, con la conseguenza che, all'attualità, l'intero compendio risulta sprovvisto di certificato di agibilità, eccezion fatta per una minor consistenza ubicata al piano interrato.

Inoltre, occorre evidenziare che non si rinviene perfetta rispondenza tra l'attuale stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali vigenti, in ordine ad una differente distribuzione degli spazi interni per i locali ubicati al piano interrato ed al piano terra.

Tali circostanze saranno debitamente tenute in conto nella stima degli immobili proposta nel paragrafo seguente.

STIMA DEI BENI

Criteri e procedimenti della stima

Per determinare il valore degli immobili oggetto di stima si è innanzitutto individuato il criterio di stima corrispondente alla ragion pratica, che è il più probabile valore di mercato del bene, ossia “*la più probabile quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico*”.

Questo metodo esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso **il procedimento di stima sintetico – comparativo** ed il **procedimento analitico per capitalizzazione del reddito (Income Approach)**. Quest’ultimo, basato sullo sconto all’attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene è capace di produrre qualora sia immesso nel libero mercato, tiene in considerazione i dati riferiti alle locazioni di beni con analoghe caratteristiche.

Le caratteristiche del compendio staggito quali la specifica connotazione strutturale ed architettonica, la rilevante consistenza dello stesso contrastante con la generica tipologia di zona (nella zona in esame vi è assenza di strutture con tali peculiarità), nonché la mancanza di comparabili idonei all’applicazione del metodo diretto, non consentono l’applicazione del metodo sintetico – comparativo.

Inoltre, poiché che la valutazione deve necessariamente tener conto dell’attuale destinazione urbanistica dell’area che ne vincola la fruibilità per l’esclusivo uso pubblico, si ritiene di ricorrere alla metodologia estimativa indiretta, mediante l’approccio finanziario (*Income Approach*), attraverso l’analisi di grandezze economiche quali reddito e saggio di capitalizzazione.

Strutture a destinazione commerciale/terziaria

Al fine di acquisire dati e informazioni per sviluppare i confronti estimativi, sono state eseguite indagini presso diverse fonti: siti internet specializzati in contrattazioni immobiliari; imprese e tecnici del settore edile; riviste specializzate del settore, banca dati dell’**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia del Territorio**. Quest’ultima, semestralmente, rileva i dati delle compravendite direttamente attraverso gli archivi delle Conservatorie dei Registri Immobiliari del territorio. Il riferimento temporale, cui i prezzi dell’OMI sono riferiti, è per il secondo semestre dell’anno 2023. I risultati, indicano che i canoni locativi nelle zone in cui ricadono gli immobili oggetto della presente perizia, con tipologia, superficie e caratteristiche posizionali simili, sono suscettibili di variazioni entro un *range* di valori minimi e massimi.

Fonti di riferimento**FONTE:** Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2023

Valori OMI 2023/2			
Comune	BATTIPAGLIA		
Zona OMI	D2/Periferica/ZONA A W DI SS18- LOC. VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V. BARASSI-LATO W E SUD DI V. JEMMA- V. LE BRODOLINI-V. LE GERMANIA-V. DELLE INDUSTRIE		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,3	4,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,9	4,1
Box	Normale	1,8	2,6
Capannoni tipici	Normale	2,0	2,6
Negozi	Normale	4,6	6,6
Uffici	Normale	5,4	8,0

FONTE: Borsino Immobiliare

Negozzi		
Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 3,60	Euro 4,67	Euro 5,74

Per quanto attiene ai cespiti costituenti i lotti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di stato di conservazione, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario F** vada posta in relazione al minimo della media dei valori di locazione sopra esposti, ridotto di 1/3 (tale ulteriore decurtazione tiene conto della cospicua dimensione superficiale dei cespiti staggiti rispetto alle dimensioni più contenute degli ordinari locali commerciali cui i valori unitari reperiti sono riferibili).

VALORI LOCAZIONI - LOCALI COMMERCIALI			
Fonte	Valori unitari		
	Min. (€/mq/mese)	Max. (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	4,60	6,60	5,60
Borsino	3,60	5,74	4,67
	4,10	6,17	5,14

Da cui $F = 4,10 \times 2/3 = 2,40$ €/mq/mese.

Canoni locativi

Poiché in generale il valore del più probabile canone di locazione annuo è data da:

$$V_{loc.} = F (\text{€/mq} \times \text{mese}) \times S.C. (\text{mq}) \times 12 \text{ mesi}$$

dove S.C. è la superficie commerciale relativa ad ognuno dei lotti con caratteristiche commerciali, ricercata in precedenza, si ottengono i canoni locativi riepilogati nella tabella seguente:

Lotto N.	Unità subalterni	Stima canoni locazione		
		Sup. commerciale (mq)	canone annuo	canone mensile
1	65	2.822,00	€ 81.273,60	€ 6.772,80
2	66/A	1.124,00	€ 32.371,20	€ 2.697,60
3	66/B	615,00	€ 17.712,00	€ 1.476,00
4	25-68-69-71-76-77	959,00	€ 27.619,20	€ 2.301,60
5	78	2.267,00	€ 65.289,60	€ 5.440,80
6	79	2.975,00	€ 85.680,00	€ 7.140,00

È opportuno precisare che le unità immobiliari di cui al lotto 4 sono state raggruppate in unico lotto in quanto le quattro unità commerciali (subb. 25, 71, 76 e 77 con categoria catastale C/1) sebbene distinte tra loro, presentano una stretta ed imprescindibile relazione funzionale con gli immobili antistanti (sub. 69 area destinata alla somministrazione di cibi e bevande - sub. 68 lastrico solare) connessa ad un più ampio e fruttuoso esercizio delle attività.

Ciononostante, si è del parere che fornire un valore del canone locativo ristretto ad ognuno dei 4 immobili con vocazione commerciale, possa fornire un ausilio alla Curatela Fallimentare in caso di richieste di locazione temporanea, sebbene condizionate alla futura vendita forzata degli stessi.

Canoni locativi relativi ai subb. 25, 71, 76 e 77

Con riferimento alle seguenti fonti e, tenendo presente che il cespite di cui al sub. 25 è, allo stato, attrezzato ed utilizzato come ufficio, si ottiene:

FONTE: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – 2° semestre 2023

Valori OMI 2023/2			
Comune		BATTIPAGLIA	
Zona OMI		D2/Periferia/ZONA A W DI SS18-LOC.VOLTAPENSIERI-LATO SUD DI V.BARASSI-LATO W E SUD DI V.JEMMA-V.LE BRODOLINI-V.LE GERMANIA-V.DELLE INDUSTRIE	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,3	4,6
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,9	4,1
Box	Normale	1,8	2,6
Capannoni tipici	Normale	2,0	2,6
Negozi	Normale	4,6	6,6
Uffici	Normale	5,4	8,0

FONTE: Borsino Immobiliare

Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 3,60	Euro 4,67	Euro 5,74	

Uffici Quotazioni di uffici e studi privati.			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 4,56	Euro 6,01	Euro 7,45	

Per quanto attiene ai cespiti in parola, in considerazione dell'ubicazione e con riferimento alle caratteristiche intrinseche degli stessi, in termini di stato di conservazione, di accessibilità, di fruibilità, si è del parere che, ai fini della presente stima, la determinazione del **parametro di mercato unitario F** vada posta in relazione al minimo della media dei valori di locazione sopra esposti.

VALORI LOCAZIONI - LOCALI COMMERCIALI			
Fonte	Valori unitari		
	Min. (€/mq/mese)	Max. (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	4,60	6,60	5,60
Borsino	3,60	5,74	4,67
	4,10	6,17	5,14

VALORI LOCAZIONI - UFFICI			
Fonte	Valori unitari		
	Min. (€/mq/mese)	Max. (€/mq/mese)	Medio (€/mq/mese)
OMI	5,40	8,00	6,70
Borsino	4,56	7,45	6,01
	4,98	7,73	6,35

Da cui $F = 4,10$ €/mq/mese per gli immobili commerciali e $4,98$ €/mq/mese per l'immobile ad uso ufficio.

unità	Sup. commerciale (mq)	€/mq/mese	Valori locativi mensili in c.t.
sub 25	232	4,98	€ 1 200,00
sub 71	148	4,10	€ 600,00
sub 76	80	4,10	€ 350,00
sub 77	242	4,10	€ 1 000,00

Determinazione del Tasso di Capitalizzazione

La stima del tasso di capitalizzazione, consono alla specificità del caso, avviene mediante aggiunte e detrazioni applicate ad un tasso medio (dato “grezzo”) rilevabile per strutture ricadenti in centri di medie dimensioni (4,00%).

Caratteristiche	Incrementi/ decrementi	Coeff. adottato
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni		4,00
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %	-0,22
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %	-0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %	-0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %	0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %	0,10
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %	- 0,36
Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %	0,2
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %	0,05
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %	-0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %	-0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %	-0,12
Età dell'edificio	± 0,10 %	0
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %	-0,06
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %	- 0,04
	Tot.	3,07

Da cui al fine di pervenire al valore degli immobili con destinazione commerciale, si è utilizzato il tasso di capitalizzazione pari al **3,00% in c.t.**

Valori di stima

Con riferimento ai canoni locativi ed al tasso di capitalizzazione precedentemente ricercati, si ottengono i seguenti valori di stima V (valore di mercato) in applicazione della seguente nota formula:

$$V = \frac{V_{loc}}{r}$$

dove V_{loc} è il canone locativo relativo ad ognuno dei lotti con destinazione commerciale (valori utilizzati in cifra tonda) ed r è il tasso lordo di capitalizzazione (posto nelle presenti stime, pari al **3,00%**). Pertanto:

LOTTO UNO

$$V = € 81.300,00 / 3,00\% = € 2.710.000,00$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna

pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA.

Dunque:

$$V_f = € 2.710.000,00 - 5,00\% = € 2.574.500,00 \rightarrow € 2.575.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 1** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO UNO
V_{b.a.} = € 2.575.000,00 (Euro Duemilionicinquecentosettantacinquemila/00)

LOTTO DUE

$$V = € 32.400,00 / 3,00\% = € 1.080.000,00$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA.

Dunque:

$$V_f = € 1.080.000,00 - 5,00\% = € 1.026.000,00 \rightarrow € 1.025.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 2** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO DUE
V_{b.a.} = € 1.025.000,00 (Euro Unmilioneventicinquemila/00)

LOTTO TRE

$$V = € 17.700,00 / 3,00\% = € 590.000,00$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA.

Dunque:

$$V_f = € 590.000,00 - 5,00\% = € 560.500,00 \rightarrow € 560.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 3** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO TRE
V_{b.a.} = € 560.000,00 (Euro Cinquecentosessantamila/00)

LOTTO QUATTRO

$$V = € 27.600,00 / 3,00\% = € 920.000,00$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA.

Dunque:

$$V_f = € 920.000,00 - 5,00\% = € 874.000,00 \rightarrow € 875.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 4** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO QUATTRO

$$V_{b.a.} = € 875.000,00 \text{ (Euro Ottocentosestantacinquemila/00)}$$

LOTTO CINQUE

$$V = € 65.300,00 / 3,00\% = € 2.176.666,67$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA;
- **-20,00%** del determinato valore di stima che tenga conto dei necessari costi per i lavori di completamento dell'immobile.

Dunque:

$$V_f = € 2.176.666,67 - 25,00\% = € 1.632.500,00 \rightarrow € 1.630.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 5** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO CINQUE

$$V_{b.a.} = € 1.630.000,00 \text{ (Euro Unmilione seicentotrentamila/00)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO SEI

ASTE
GIUDIZIARIE®

$$V = € 85.700,00 / 3,00\% = € 2.856.666,67$$

Al valore innanzi cercato si applicano i seguenti abbattimenti forfettari:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto e della presentazione di opportuna pratica edilizia (CILA in sanatoria ex art. 6bis del D.P.R. 380/01) e conseguente variazione catastale con procedura DOCFA;
- **-20,00%** del determinato valore di stima che tenga conto dei necessari costi per i lavori di completamento dell'immobile.

Dunque:

$$V_f = € 2.856.666,67 - 25,00\% = € 2.142.500,00 \rightarrow € 2.140.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 6** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO SEI

$$V_{b.a.} = € 2.140.000,00 \text{ (Euro Duemilionicentoquarantamila/00)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Strutture a destinazione turistico/ricettiva

Per quanto in premessa espresso, la determinazione del valore di mercato del presente lotto di vendita, avente destinazione ricettiva, è eseguita impiegando un metodo finanziario di natura empirica. L'applicazione del metodo consiste nel determinare una serie di valori di redditività potenziale delle camere della struttura, adattandole alle caratteristiche estrinseche dove è situato l'immobile oggetto di stima e, quindi, compiendo, di fatto, una serie di apprezzamenti e detrazioni direttamente sul valore ordinario della struttura alberghiera, stabilito sul parametro delle stanze disponibili.

Per l'applicazione del metodo in parola, lo scrivente ha consultato e, dunque, estrapolato dati statistici inerenti al territorio comunale, relativi alla numerosità e alla distribuzione tipologica delle strutture ricettive presenti sul territorio, ovvero, nel dettaglio, acquisendo informazioni inerenti alla struttura in esame, in termini di stanze e servizi disponibili.

In primo luogo, per l'applicazione della metodologia in esame, occorre classificare la struttura ricettiva per numero di stanze omogenee, dividendole per categoria (singola, doppia, tripla, ecc.) ed indicando il prezzo medio per ogni categoria. I relativi dati (stanze e tariffe) sono stati desunti da un'analisi dell'offerta presente sul territorio.

La tabella seguente mostra il prezzo medio per pernottamento.

Classificazione delle camere		
Tipologia	Numero	prezzo medio €/pernottamento
Camera Doppia	19	60
Camera Tripla	18	100
Camera Suite	2	200

I prezzi su esposti non tengono conto di eventuali sconti/promozioni e si riferiscono esclusivamente al pernottamento (esclusa la quota colazione e quelle relative ad altri servizi).

$$P_m = \frac{\sum_{j=1}^n P_j}{n}$$

dove:

P_m = prezzo medio da calcolarsi per ogni tipologia di stanza;

P_j = prezzo praticato secondo listino per la categoria in esame e nel periodo stagionale j ;

n = numero dei periodi stagionali in cui c'è una differenziazione del prezzo della stanza.

Trattandosi, dunque, di un metodo con approccio comparato al mercato, mediante apprezzamenti e detrazioni del valore, si esegue l'analisi dei rapporti strumentali di aggiustamento, partendo dalle caratteristiche estrinseche, riferite al *Comune*, alla *Zona* e alla struttura, indicate rispettivamente con le lettere Γ , Δ e Ω .

Le analisi relative al *Comune* riguardano essenzialmente:

- la *classificazione* del Comune Γ_1 ,

- i vani residenziali abitabili ai fini turistici Γ_2 ,
- le strutture ricettive attrattive Γ_3 ,
- le grandi infrastrutture Γ_4 .

Il primo dato impronta sull'aumento della popolazione durante il periodo di alta stagione: più alta è la percentuale di popolazione che vive durante il periodo turistico rispetto a quella che vive tutto l'anno, più alta sarà la vocazione turistica.

Comune: vocazione turistica rilevata Γ_1	
Rapporto tra popolazione ospite e residente (picco d'alta stagione)	RS
Sino al 10%	0,98
Dal 10% al 15%	1,00
Dal 15% al 25%	1,05
Dal 25% al 35%	1,08
Dal 35% al 50%	1,10
Dal 51% al 75%	1,15
Dal 76% al 100%	1,20
Oltre il 100%	1,30

Di conseguenza $\Gamma_1 = 0,98$. I vani residenziali abitativi sono quelli che nel mercato delle abitazioni presenti nel Comune in oggetto sono destinati all'offerta turistica sia in vendita sia come casa e sia in locazione turistico stagionale: più è alto il patrimonio immobiliare destinato alla residenza turistica e minore è la potenzialità di affollamento delle strutture alberghiere presenti.

Comune: classificazione residenza turistica Γ_2	
Rapporto tra posti letto residenziali e alberghieri (dichiarati)	RS
Sino al 10%	1,10
Dal 10% al 15%	1,08
Dal 15% al 25%	1,06
Dal 25% al 35%	1,04
Dal 35% al 50%	1,02
Dal 51% al 75%	1,00
Dal 76% al 100%	0,95
Oltre il 100%	0,90

Di conseguenza $\Gamma_2 = 1,10$.

Comune: strutture ricettive e attrattive Γ_3

<i>Tipo struttura</i>	<i>Classi di quantità presenti (per intervalli)</i>	<i>RS</i>
<i>Strutture ricettive</i>		
Bar e Caffè	sino a 100 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 100 unità commerciali presenti	1,050
American bar	sino a 30 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 30 unità commerciali presenti	1,025
Pub	sino a 20 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 20 unità commerciali presenti	1,025
Ristoranti	sino a 50 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 50 unità commerciali presenti	1,075
Pizzerie	sino a 80 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 80 unità commerciali presenti	1,075
Tavole calde	sino a 50 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 50 unità commerciali presenti	1,050
Gelaterie	sino a 15 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 15 unità commerciali presenti	1,025
Altri generici	sino a 700 unità commerciali presenti	1,000
	oltre 700 unità commerciali presenti	1,050
<i>Strutture attrattive</i>		
Musei d'interesse internazionale	nessun museo	0,995
	almeno un museo	1,050
	oltre un museo	1,075
Musei d'interesse nazionale	nessun museo	0,990
	almeno un museo	1,000
	oltre un museo	1,050
Manifestazioni a richiamo internazionale	nessuna manifestazione	0,998
	almeno una manifestazione	1,000
	oltre una manifestazione	1,050
Manifestazioni a richiamo nazionale	nessuna manifestazione	0,995
	almeno una manifestazione	1,030
	oltre una manifestazione	1,050

Fiere nazionali e internazionali	nessuna fiera	0,998
	almeno una fiera	1,050
	oltre una fiera	1,075
Congressi	nessun congresso	0,995
	almeno un congresso	1,000
	oltre un congresso	1,050
Durata calendario eventi in alta stagione	Corto o medio	1,000
	Lungo (copertura per almeno 90% alta stagione)	1,075

Moltiplicando tutti i valori di presenza della tabella precedente, si ottiene il rapporto strumentale di aggiustamento, in base all'offerta turistica del Comune, e quindi $\Gamma_3 = 1,12$.

L'ultimo parametro relativo al Comune è quello della raggiungibilità del medesimo, quindi la dotazione di grandi infrastrutture per il trasporto e per la ricezione di persone.

Comune: strutture ricettive e attrattive Γ_4		
Tipologia grande infrastruttura	Presenza +	Assenza -
Scalo portuale passeggeri	1,00	0,98
Porto turistico da diporto	1,05	1,00
Scalo aeroportuale passeggeri	1,05	1,00
Aeroporto per piccoli veicoli	1,02	1,00
Eliporto	1,02	1,00
Casello autostradale	1,01	0,95
Passaggio strada statale	1,00	0,94
Stazione ferroviaria	1,01	0,95

Moltiplicando tutti i valori di presenza o assenza della tabella precedente, si ottiene il rapporto strumentale di aggiustamento $\Gamma_4 = 1,03$.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti (Γ_1 , Γ_2 , Γ_3 , Γ_4), si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla vocazione turistica generale posseduta dal Comune Γ :

$$\Gamma = \Gamma_1 \times \Gamma_2 \times \Gamma_3 \times \Gamma_4 = 0,98 \times 1,10 \times 1,12 \times 1,03 = 1,243$$

Per la valutazione della Zona facciamo riferimento all'analisi *posizionale* Δ_1 , analisi *funzionale* Δ_2 e analisi *estetica* Δ_3 .



Zona: caratteristiche posizionali Δ_1		
<i>Caratteristica</i>	<i>Distanza misurata</i>	<i>RS</i>
Centralità Calcolo distanza: misura del percorso più breve (attraverso le infrastrutture disponibili) dalla zona dove si trova l'immobile al centro	sotto i m 100	0,98
	tra i m 101 e i m 300	1,00
	tra i m 301 e i m 500	1,00
	tra i m 501 e km 1,00	1,00
	tra i km 1,01 e km 3,00	1,00
	oltre i km 3,00	0,95
Vicinanza Calcolo distanza: misura del percorso più breve (per le infrastrutture) dalla zona a un eventuale elemento di pregio individuato	sotto i m 10	1,093
	tra i m 11 e i m 30	1,062
	tra i m 31 e i m 50	1,048
	tra i m 51 e i km 100	1,032
	tra i m 101 e i m 500	1,016
	tra i m 501 e km 1,00	1,006
	oltre i km 1,00	1,000



Di conseguenza dal prodotto dei coefficienti, ricaviamo $\Delta_1=1,000$.



Zona: caratteristiche funzionali Δ_2			
<i>Funzione</i>	<i>Tipo</i>	<i>Presenza +</i>	<i>Assenza -</i>
<i>Positiva a basso o nullo impatto ambientale</i>			
Impianti sportivi	Terziaria	1,011	1,000
Cinema e teatri		1,009	1,000
Circoli e ritrovi		1,006	1,000
<i>Negativa a medio o alto impatto ambientale</i>			
Tralicci elettrici	Primaria	0,972	1,000
Depuratori		0,989	1,000
Centrali di energia		0,930	1,000
Cimiteri		0,983	1,000



Di conseguenza dal prodotto dei coefficienti, ricaviamo $\Delta_2=0,997$





Zona: caratteristiche estetiche Δ_3		
<i>Proprietà estetica</i>	<i>Presenza +</i>	<i>Assenza -</i>
<i>Caratteristiche estetiche di visuale</i>		
Elemento naturale predominante	1,033	1,000
Panoramicità generale	1,061	1,000
Elemento artificiale predominante	0,954	1,001
<i>Caratteristiche estetiche di fruizione diretta</i>		
Parco o verde fruibile nella zona	1,012	1,000
Scorci caratteristici ambientali	1,068	1,000
Strutture artificiali da attraversare	0,936	1,002



Di conseguenza dal prodotto dei coefficienti, ricaviamo $\Delta_3=1,003$

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti (Δ_1 , Δ_2 , Δ_3), si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona dove è situato l'immobile, Δ :

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 = 1,000 \times 0,997 \times 1,003 = 1,000$$

I criteri di valutazione intrinseci e relativo all'immobile, sono essenzialmente la dotazione funzionale Ω_1 della struttura ricettiva e le sue caratteristiche estetiche principali Ω_2 .

Albergo: caratteristiche funzionali Ω_1			
<i>Proprietà estetica</i>	<i>Presenza +</i>	<i>Assenza -</i>	
Portineria	solo reception	1,000	0,980
	con camera annessa	1,010	1,000
Custodia valori	con unica cassaforte	1,005	0,990
	a cassette sicurezza	1,008	1,000
Colazione	sala riservata	1,020	1,000
Bar		1,010	0,980
Ristorante		1,010	0,970
Centralino telef.	automatico	1,000	0,960
Lavanderia		1,008	0,990
Pulizia scarpe	automatica	1,004	0,995
Bagni	in ogni camera	1,001	0,950
Acqua calda	24h su 24	1,000	0,900
Aria condizionata	24 h su 24	1,001	0,970
Ascensore		1,000	0,850





Tv	satellitare	1,002	1,000
	normale	1,000	0,980
Sveglia	automatica	1,010	1,000
Telefono	in camera	1,000	0,950
Locali personale	riservati e divisi	1,002	1,000
Sauna		1,002	1,000
Sala lettura		1,003	1,000
Sala giochi		1,002	1,000
Discoteca	o sala da ballo	1,010	1,000
Sala Congressi	di 100 posti	1,100	1,000
	tra 101 e 300 posti	1,120	1,000
Accesso disabili	visibilità 30%	1,150	0,970
Montavivande		1,005	1,000
Parcheggi privati n.1 per camera		1,002	0,950
		1,000	

Di conseguenza dal prodotto dei coefficienti, ricaviamo $\Omega_1 = 0,780$.

Edificio EC: caratteristiche estetiche Δ_2			
Elemento	Mediocre	Pregevole	Artistico
Hall reception	0,95	1,00	1,05
Porte camere	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,95	1,00	1,05
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti W.C.	0,97	1,00	1,03
Arredamento camere	0,90	1,00	1,10
Arredamento hall	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,98	1,00	1,02
Tendaggi	0,98	1,00	0,98
Biancheria	0,99	1,00	1,01
Altre componenti	0,95	1,00	1,05

Di conseguenza dal prodotto dei coefficienti, ricaviamo $\Omega_2 = 0,647$.

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti (Ω_1 , Ω_2) si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alle caratteristiche estetiche funzionali dell'immobile, Ω :

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 = 0,780 \times 0,647 = \mathbf{0,505}$$

Si procede, dunque, con la determinazione del valore della struttura ricettiva, intendendo come tale quello al netto dei servizi estranei al puro pernottamento o, meglio, depurato di ogni valutazione eseguita dei servizi di ristorazione, bar, etc.

L'*Incasso massimo giornaliero* ($I_{g \max}$) si ottiene moltiplicando il prezzo medio praticato per ogni categoria generale di stanze per il rispettivo numero di stanze per categoria. Esso esprime il denaro massimo giornaliero in entrata mediamente ricavabile per ogni giorno in cui la struttura si presenta al completo:

$$I_{g \max} = (n_1 \times P_{m1} + n_2 \times P_{m2} + n_3 \times P_{m3}) = (19 \times 60,00 + 18 \times 100,00 + 2 \times 200,00) = \text{€ } 3.340,00$$

dove n_i è il numero rispettivamente delle camere doppie, triple e delle suite, mentre P_{mi} è il prezzo medio delle rispettive stanze.

Occorre, quindi, tener conto del *coeff. di contemporaneità d'uso* (CC), che esprime la percentuale di occupazione giornaliera della struttura ricettiva, valutabile, sulla base dell'attuale impiego e delle concrete e reali possibilità che offre la zona in esame, in circa il 40%. Di conseguenza, l'incasso giornaliero medio è dato:

$$I_{g \text{ med}} = I_{g \max} \times CC = 3.340,00 \times 0,40 = \text{€ } 1.336,00$$

Al fine di calcolare l'*Incasso annuo medio*, occorre tenere in considerazione il periodo di apertura della struttura, per un totale di **365 giorni** (attesa la scarsa vocazione turistica).

$$I_{a \text{ med}} = I_{g \text{ med}} \times \text{ngp} = 1.336,00 \times 365 = \text{€ } 487.640,00$$

Per ottenere il reddito annuo normalizzato (RNA) è sufficiente detrarre le spese annue di gestione che, da dati statistici ammonta a circa il 75% dell'incasso annuo medio.

Di conseguenza, il reddito annuo normalizzato sarà pari a circa il 20% dell'incasso annuo.

$$RNA = I_{a \text{ med}} \times 0,20 = \mathbf{\text{€ } 97.528,00 \text{ (pari al canone locativo)}}$$

Per ricavare il valore alberghiero di base, vale a dire il valore reddituale ordinariamente ricavabile in una situazione indifferenziata, sarà necessario capitalizzare il reddito annuo netto della struttura ricettiva ad un tasso di capitalizzazione pari al 5% (consono per la tipologia immobiliare in esame), e tenendo in considerazione i parametri di apprezzamento/detraazione precedentemente ricavati:

$$V_M = \frac{RNA \times \Gamma \times \Delta \times \Omega}{r_c} = \frac{97.528,00 \times 1,242 \times 1,000 \times 0,505}{0,05} = \text{€ } 1.530.965,91$$

Al valore innanzi calcolato VM, vanno apportate le seguenti decurtazioni:

- **-5,00%** del determinato valore di stima che tenga conto in via cautelare, dell'assenza della garanzia per vizi occulti del bene;
- **-15,00%** del determinato valore di stima che tenga conto dell'assenza di spazi e/o ambienti comuni tipici delle strutture ricettive (hall, reception, ecc.) e dei necessari costi

ASTE GIUDIZIARIE® per i lavori di adeguamento e rinnovazione / ristrutturazione delle camere e degli altri spazi comuni dell'immobile.

Dunque:

$$V_f = € 1.530.965,91 - 20,00\% = € 1.224.772,73 \rightarrow € 1.220.000,00 \text{ in c.t.}$$

Pertanto, gli immobili di cui al **LOTTO 7** possono essere messi in vendita, per la **quota intera**, con il seguente prezzo, in **c.t.**, a base d'asta:

LOTTO SETTE
V_{b.a.} = € 1.220.000,00 (Euro Unmilione duecentoventimila/00)

CONCLUSIONI

All'esito delle indagini e dei rilievi eseguiti, si è pervenuto ai seguenti valori di stima.

	<i>Canone locativo annuo</i>	<i>Valore stima</i>
<i>Lotto 1</i>	€ 81.300,00	€ 2.575.000,00
<i>Lotto 2</i>	€ 32.400,00	€ 1.025.000,00
<i>Lotto 3</i>	€ 17.700,00	€ 560.000,00
<i>Lotto 4</i>	€ 27.600,00	€ 875.000,00
<i>Lotto 5</i>	€ 65.300,00	€ 1.630.000,00
<i>Lotto 6</i>	€ 85.700,00	€ 2.140.000,00
<i>Lotto 7</i>	€ 97.000,00	€ 1.220.000,00
TOTALE		€ 10.025.000,00

Il sottoscritto Consulente, Ing. Mauro Davascio, in ottemperanza all'incarico conferitogli, rassegna la presente relazione restando a disposizione del Giudice Delegato e del Curatore Fallimentare per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Salerno, aprile 2024

L'AUSILIARIO

Dott. Ing. Mauro Davascio



ELENCO DEGLI ALLEGATI



- **Documentazione catastale (visure, planimetrie, mappa);**
- **Ispezioni ipotecarie;**
- **Rilievo celerimetrico;**
- **Rilievo planimetrico;**
- **Titoli edilizi;**
- **Atti di provenienza.**

