# Tribunale Civile di SALERNO

Sez. Fallimentare

**Liquidazione Giudiziale N. 30/2024**

**"OMISSIS"**

**Liquidazione Giudiziale N. 31/2024**

**"OMISSIS"**

**G.D. dott. Giorgio Jachia**

**Curatore dott. Fabio Amendola**

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

# RELAZIONE DI STIMA

**Esperto**

**Ing. Adriano Ardia**

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

## Sommario

PREMESSA ..... 3
1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA ..... 4
2. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA ..... 10
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE ..... 14
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI ..... 36
5. STATO DI OCCUPAZIONE ..... 40
6. LICEITÀ EDILIZIA ..... 41
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI ..... 44
8. VALUTAZIONE AVVIAMENTO SOCIETÀ ..... 55
9. CONCLUSIONI ..... 57
10. ALLEGATI ..... 57

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

# Perizia di stima

Il sottoscritto ing. Adriano Ardia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n.4023, con studio in Salerno (SA) alla via Costanzella Calenda 10, incaricato dal curatore fallimentare, dott. Fabio Amendola, alla stima del complesso immobiliare appreso ai procedimenti concorsuali, nonché del valore di avviamento delle società debitrici, giusta ratifica del 26/07/2024 del G.D., dott. Giorgio Jachia, avendo espletato il mandato conferitogli, rassegna la seguente relazione di stima.

**PREMESSA**

In armonia all'incarico conferitogli e sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati, lo scrivente ha redatto la presente relazione che, per comodità di consultazione, risulta costituita dai seguenti capitoli:

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA
2. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA
3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE
4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI
5. STATO DI OCCUPAZIONE
6. LICEITÀ EDILIZIA
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI
8. VALUTAZIONE AVVIAMENTO SOCIETÀ
9. CONCLUSIONI
10. ALLEGATI

Il presente elaborato ingloba i beni in capo alle due distinte società, aggrediti in seno alle due differenti, ma collegate, procedure liquidatorie.

Tutto ciò premesso, lo scrivente espone quanto segue.

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

## 1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA

L'identificazione dei beni è avvenuta sulla base dei titoli di proprietà acquisiti, nonché a seguito dell'indagine ipocatastale condotta dallo scrivente su base nazionale.

BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ **OMISSIS**

| Catasto | Titolarità | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 923 | 7 | Cat. A/3 | 3 | 7 vani |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 923 | 11 | Cat. F/1 | | 1.725 mq |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 1054 | 1 | Cat. D/1 | 0 | |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 1054 | 2 | Cat. D/1 | 0 | |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 993 | 9 | B.C.N.C. | | |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 993 | 20 | B.C.N.C. | | |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 993 | 23 | Cat. D/2 | | |
| F | Proprietà per l'area | 30 | 993 | 24 | Cat. D/2 | | |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 1187 | 1 | Cat. A/3 | 4 | 4,5 vani |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 1188 | 1 | Cat. A/3 | 4 | 4,5 vani |
| F | Proprietà per 1/1 | 30 | 1188 | 2 | Cat. C/2 | 8 | 80 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 33 | | SEMINATIVO | 3 | 10.215 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 108 | | SEMINATIVO | 3 | 3.125 mq |
| T | Proprietà per l'area | 30 | 234 | | SEMINATIVO | 3 | 210 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 921 | | SEMIN ARBOR | 4 | 994 mq |
| T | Proprietà per l'area | 30 | 981 | | SEMINATIVO | 3 | 720 mq |
| T | Proprietà per l'area | 30 | 982 | | SEMINATIVO | 3 | 2.745 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 990 | | SEMIN ARBOR | 4 | 1.887 mq |
| T | Proprietà per l'area | 30 | 1032 | | FRUTTETO | 2 | 7.138 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1034 | | SEMINATIVO | 3 | 12.168 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1036 | | SEMINATIVO | 3 | 6.393 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1038 | | SEMIN ARBOR | 4 | 1.014 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1040 | | SEMIN ARBOR | 4 | 508 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1042 | | SEMIN ARBOR | 4 | 2.567 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1053 | | ULIVETO | 2 | 2.575 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1235 | | SEMINATIVO | 4 | 7.436 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 1236 | | SEMINATIVO | 4 | 356 mq |

A mezzo atto di compravendita a rogito notaio Maria D'Alessio, rep. 12573 del 17/04/2000, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 09/05/2000 ai nn.10860 R.P. e 13543 R.G., la società OMISSIS, C.F.: OMISSIS, acquistava dal sig. OMISSIS, nato a Napoli il 12/01/1947, C.F.: OMISSIS, la piena proprietà dei seguenti beni, in Capaccio (SA) alla via provinciale Laura:

| Catasto | Foglio | P.lla | Sub. | Cons. [mq] | Ctg. |
|---|---|---|---|---|---|
| T | 30 | 27 | | 21.461 | |
| T | 30 | 46 | | 3.465 | |
| T | 30 | 915 | | 2.675 | |
| T | 30 | 917 | | 4.859 | |
| T | 30 | 919 | | 3.160 | |
| T | 30 | 84 | | 2.888 | |
| T | 30 | 892 | | 7.827 | |
| T | 30 | 108 | | 3.125 | |
| T | 30 | 113 | | 7.384 | |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| T | 30 | 234 | | 210 | |
| T | 30 | 921 | | 944 | |
| F | 30 | 923 | 2 | 122 | C/2 |
| F | 30 | 923 | 3 | 5 vani | A/3 |
| F | 30 | 923 | 4 | 70 | C/6 |
| F | 30 | 923 | 5 | 130 | C/6 |
| F | 30 | 923 | 6 | 133 | C/2 |
| F | 30 | 923 | 7 | 7 vani | A/3 |
| T | 30 | 33 | | 10.215 | |

Con atto di ricognizione di diritti reali a rogito notaio Massimo Cimmino, rep.8032 del 26/11/2001, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 10/01/2002 ai nn.749 R.P. e 930 R.G., l'ing. OMISSIS e la società OMISSIS riconoscevano concordemente ed espressamente essersi trasferita sin dal 17 aprile 2000 alla società OMISSIS la piena ed esclusiva proprietà della corte di cui al QUADRO "B", catastalmente identificata al Foglio 30 p.lla 923 sub.1. Le parti si davano, inoltre, reciprocamente atto che, per effetto dell'avvenuto trasferimento in favore della OMISSIS della corte fin dal 17 aprile 2000, si venivano a costituire da tale data, per destinazione del padre di famiglia, ex art.1062, ultimo comma, c.c., a carico di detta corte (particella 923 sub 1) ed a favore del fabbricato rimasto di proprietà dell'ing OMISSIS (particella 923 sub 8) le servitù di passaggio pedonale e carrabile, di parcheggio autoveicoli e motoveicoli, di attraversamento sottoservizi, di stillicidio e di scolo delle acque, di prospetto, luci, vedute, ed ogni altra servitù riconducibile allo stato dei luoghi quale originariamente stabilito dai danti causa di esso ing. OMISSIS e da quest'ultimo mantenuto fino al momento dell'alienazione a favore della OMISSIS.

BENI IN CAPO ALLA SOCIETÀ **OMISSIS**

| Catasto | Titolarità | Foglio | Particella | Sub | Classamento | Classe | Consistenza |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 114 | | INCOLT PROD | U | 2.563 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 116 | | INCOLT STER | | 1.350 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 137 | | FU D ACCERT | | 916 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 166 | | INCOLT PROD | U | 2.837 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 313 | | INCOLT PROD | U | 255 mq |
| T | Proprietà per 1/1 | 30 | 912 | | INCOLT STER | | 2.075 mq |
| T | Proprietà superficiaria per 1/1 | 30 | 234 | | SEMINATIVO | 3 | 210 mq |
| F | Proprietà superficiaria per 1/1 | 30 | 993 | 24 | Cat. D/2 | | |
| T | Proprietà superficiaria per 1/1 | 30 | 981 | | SEMINATIVO | 3 | 720 mq |
| T | Proprietà superficiaria per 1/1 | 30 | 982 | | SEMINATIVO | 3 | 2.745 mq |
| T | Proprietà superficiaria per 1/1 | 30 | 1032 | | FRUTTETO | 2 | 7.138 mq |

A mezzo atto di compravendita a rogito notaio Claudia Petraglia, rep. 9021 del 20/12/2002, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 02/01/2003 ai nn.98 R.P. e 123 R.G., la società OMISSIS, C.F.: OMISSIS, acquistava dal sig. OMISSIS, nato a Napoli il 12/01/1947, C.F.: OMISSIS, la piena proprietà dei seguenti beni, in Capaccio (SA) nel Parco Antonino del Villaggio Laura di Paestum, traente accesso esclusivo dalla via Posidonia (già via comunale Sterpina), dell'estensione complessiva di 10.011 mq:

| Catasto | Foglio | P.lla | Cons. [mq] |
|---|---|---|---|
| T | 30 | 114 | 2563 |
| T | 30 | 116 | 1350 |
| T | 30 | 166 | 2837 |
| T | 30 | 137 | 931 |
| T | 30 | 912 | 2075 |
| T | 30 | 313 | 255 |

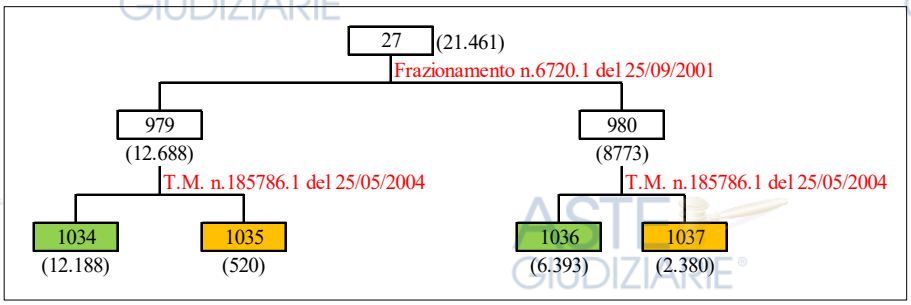
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

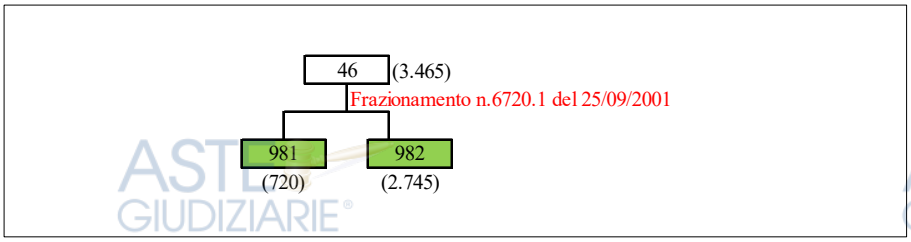
A mezzo atto di identificazione catastale a rogito notaio Claudia Petraglia, rep. 11332 del 27/05/2004, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 11/06/2004 ai nn.19055 R.P. e 25005 R.G., la società OMISSIS concedeva alla società OMISSIS il diritto di superficie ad *aedificandum* su alcune aree di proprietà:

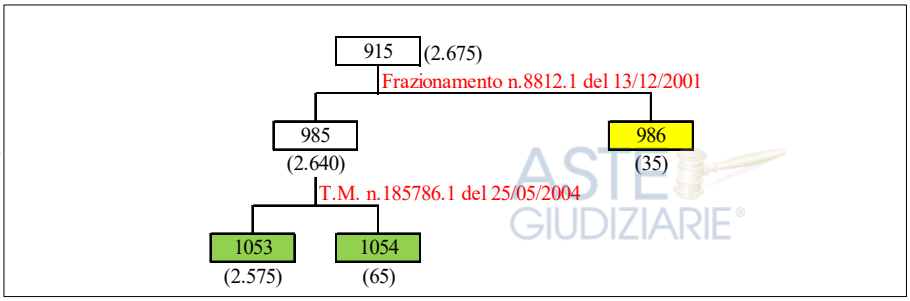
| Catasto | Foglio | P.lla | Sub. | Cons. [mq] | ctg. |
|---|---|---|---|---|---|
| F | 30 | 993 | 11 | | EU |
| F | 30 | 993 | 14 | | EU |
| F | 30 | 993 | 17 | | EU |
| F | 30 | 993 | 18 | | EU |
| F | 30 | 993 | 19 | | EU |
| F | 30 | 993 | 21 | | EU |
| F | 30 | 993 | 22 | | EU |
| T | 30 | 234 | | 210 | |
| T | 30 | 981 | ex 46/a | 720 | |
| T | 30 | 982 | ex 46/b | 2745 | |
| T | 30 | 1032 | ex 113/a | 7138 | |

<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>

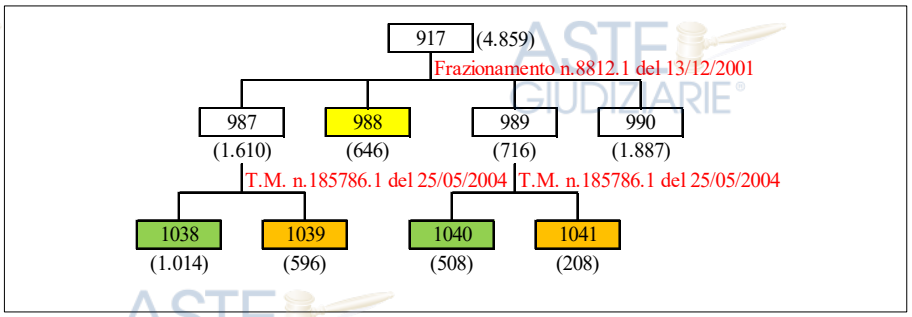
A mezzo variazioni catastali, eseguite a far data dall'anno 2001, gli originari identificativi catastali, su esplicitati, venivano mutati, come da rappresentazione grafica riportata a seguire.

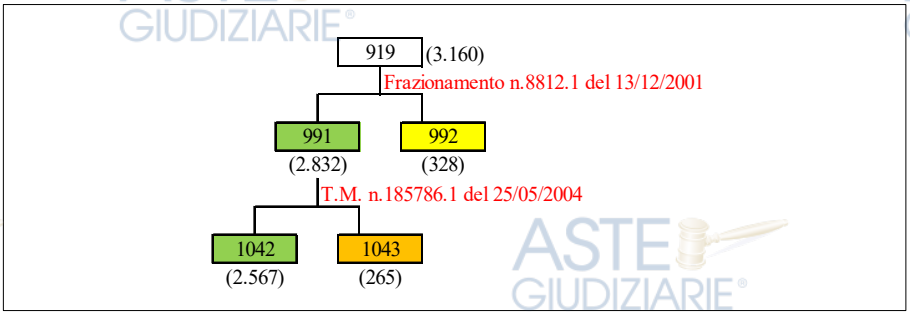


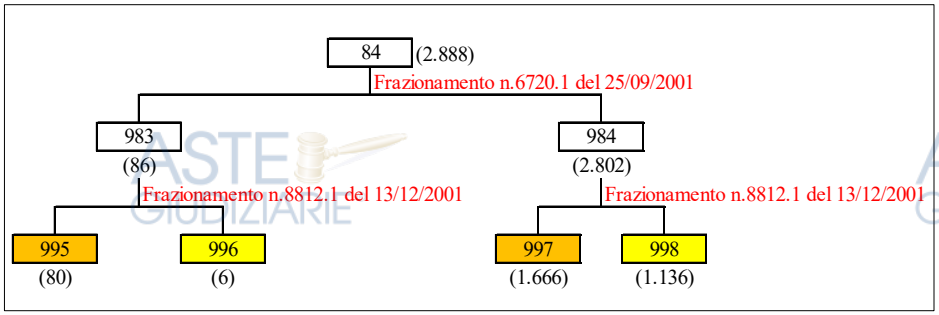



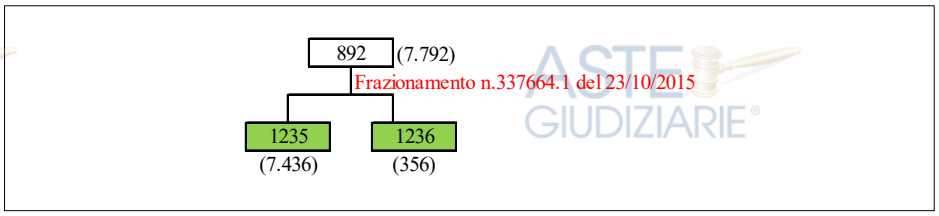



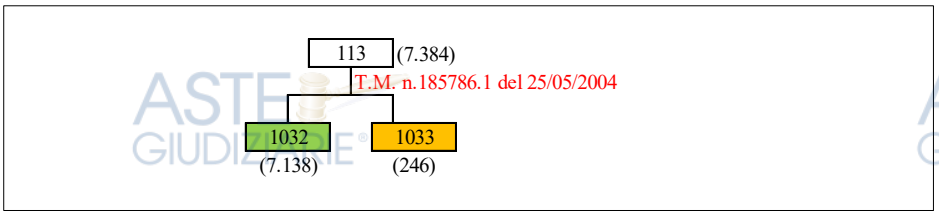

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

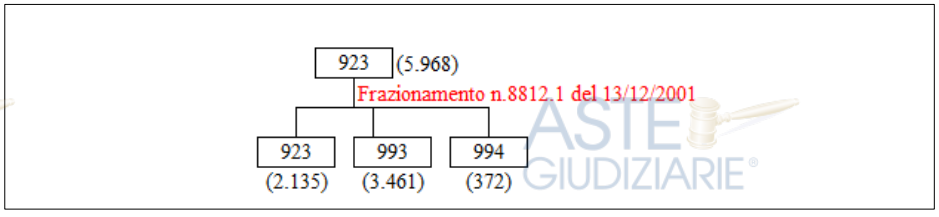


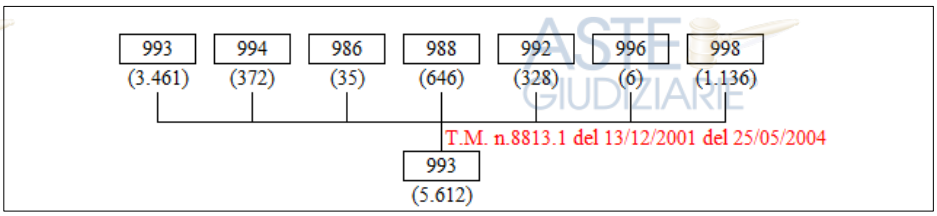



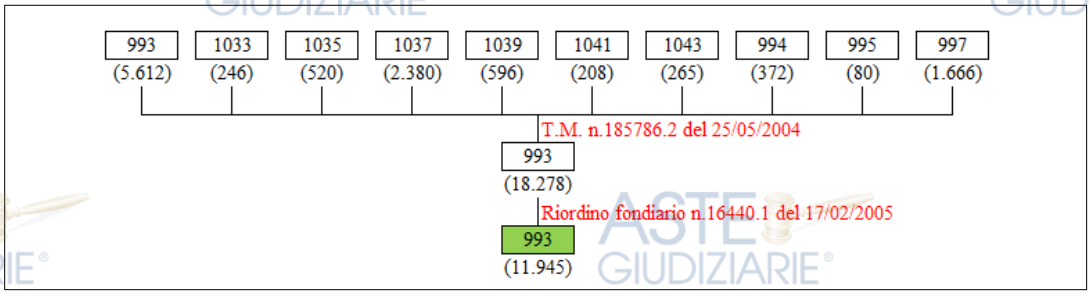




A mezzo Tipo Mappale n.8813.1 del 13/12/2001 del 25/05/2004, al mappale n.993 venivano accorpate le particelle 986, 988, 992, 996, 998, per una consistenza complessiva pari a 3.461 mq.

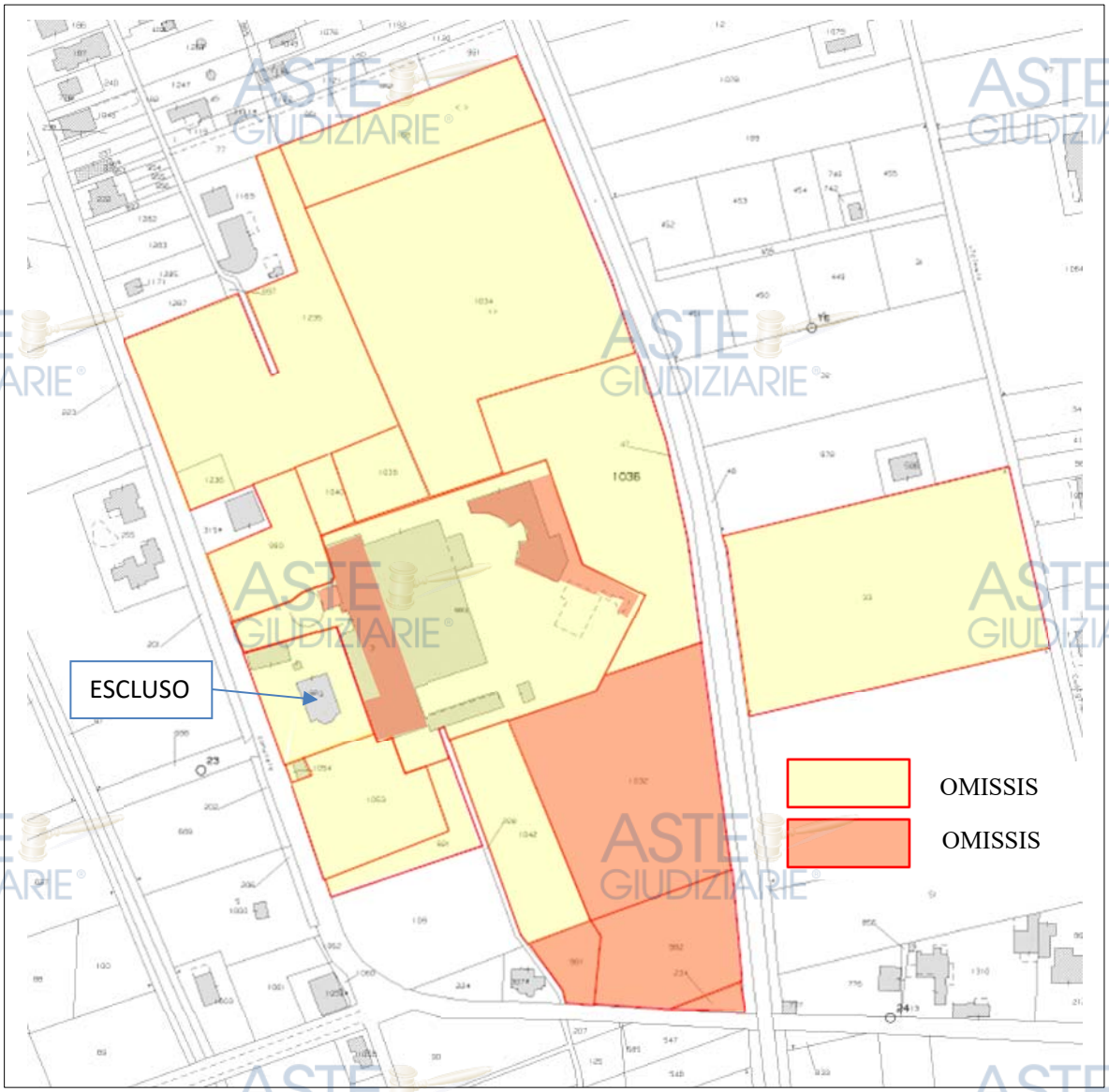
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




A mezzo Tipo Mappale n.185786.2 del 25/05/2004, e successivo Riordino fondiario n.16440.1 del 17/02/2005, al mappale n.993, di 5.612 m, venivano accorpate le particelle 1033, 1035, 1037, 1039, 1041, 1043, 994, 995, 997, per una consistenza complessiva pari a 11.945 mq.

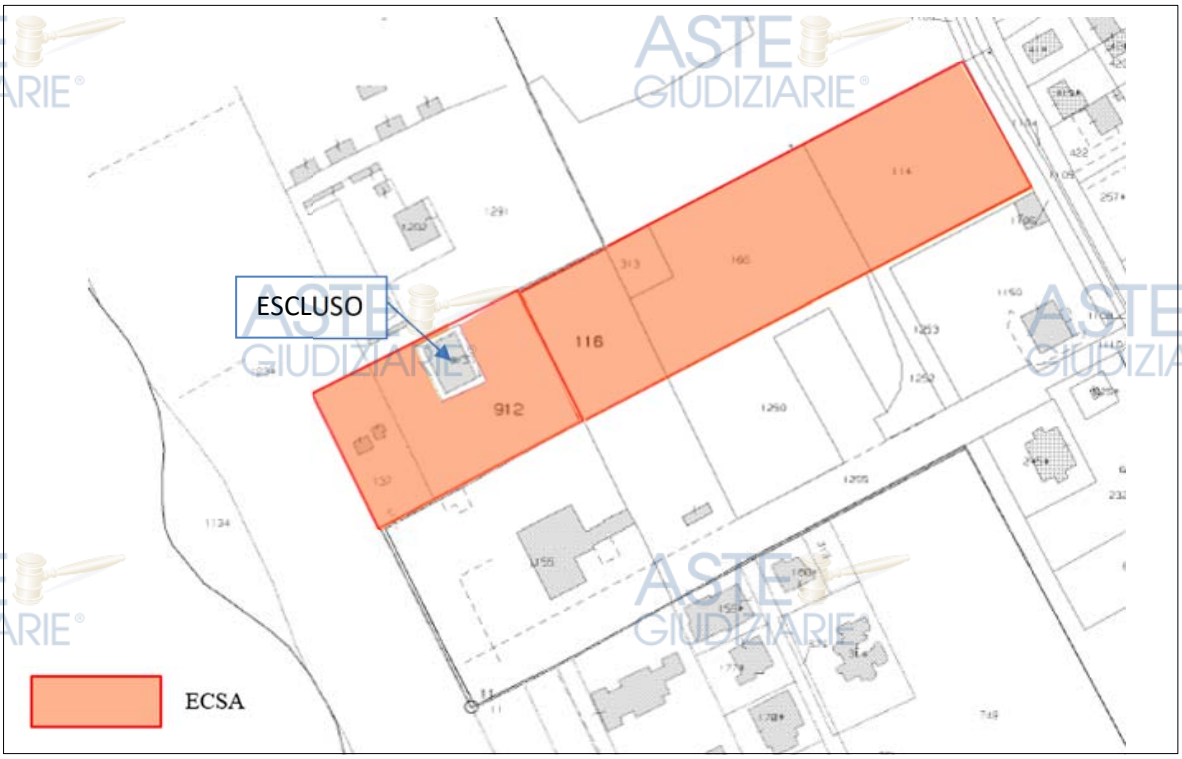



<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>>>>




Stralcio E.D.M. Fg.30_ via Laura

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




Stralcio E.D.M. Fg.30_ beni OMISSIS

Dall'indagine ipocatastale condotta emerge che, con riferimento all'originaria particella n.892, di 7.827 mq, poi frazionata nei mappali n.1235 di 7.436 mq e n.1236 di 356 mq, l'intera consistenza della particella n.1236 e porzione della p.lla 1235 (area di parcheggio) risultano sottratte alla disponibilità della società debitrice OMISSIS, atteso che con atto di donazione accettata a rogito notaio Raimondo Malinconico, rep.74830 del 29/10/2015, trascritto presso l'ex Conservatoria dei RR.II. di Salerno in data 19/11/2015 ai nn.31413 R.P. e 39508 R.G., la sig.ra OMISSIS nata a Capaccio il 09/05/1951, C.F.: OMISSIS, dichiratasi proprietaria del cespite in virtù di possesso pubblico, pacifico e ininterotto ultraventennale, donava la consistenza in parola (p.lla 1236) alla figlia OMISSIS, nata a Vallo della Lucania il 12/06/1977, C.F.: OMISSIS.

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

A meno di un accurato accertamento da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, dall'immagine su riportata, si desume che l'intera particella n.1236 ed un'area di circa 330 mq, sottratta al mappale n.1235, risultano inglobate nella consistenza della proprietà aliena, insistente sul mappale n.315.

Inoltre, con riferimento ai beni individuati in capo alla società OMISSIS, è bene precisare che:

- le unità censite con i mappali n.1187 sub.1 e n.1188 sub.1-2 attengono a corpi di fabbrica "fantasma" correlati, d'ufficio, ai mappali n.1034 e 108, rispettivamente.

Stralcio EDM

Satellitare

- l'unità censita con il mappale n.923 sub.7 ctg.A/3 consta di area relitta non demolita al catasto fabbricati, inglobata nella corte del fabbricato individuato con il subalerno n.8, non oggetto di espropriazione;
- l'unità censita con il mappale n.923 sub.11 ctg.F/1 si identifica nella corte esterna la fabbricato individuato con il subalterno n.8, non oggetto di espropriazione, sulla quale grava servitù di passaggio in favore del detto fabbricato.
- le unità cesniste con il mappale n.1054 sub.1-2 ctg. D/1 si identificano nella cabina elettrica di trasformazione prospiciente la via Laura.

## 2. FORMULAZIONE LOTTI DI VENDITA

Al fine di non pregiudicatre l'appetibilità dei beni e di favorire una più agevole occasione di vendita, attesa la specifica destinazione e connotazione strutturale dei beni, si ritine di formulare la seguente ripartizione in lotti.

- **Lotto UNO_ Complesso turistico-alberghiero con pertinenze e terreno agricolo**
- **Lotto DUE_ Terreno agricolo**
- **Lotto TRE_ Terreno parzialmente edificabile**

Segue specifica.

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

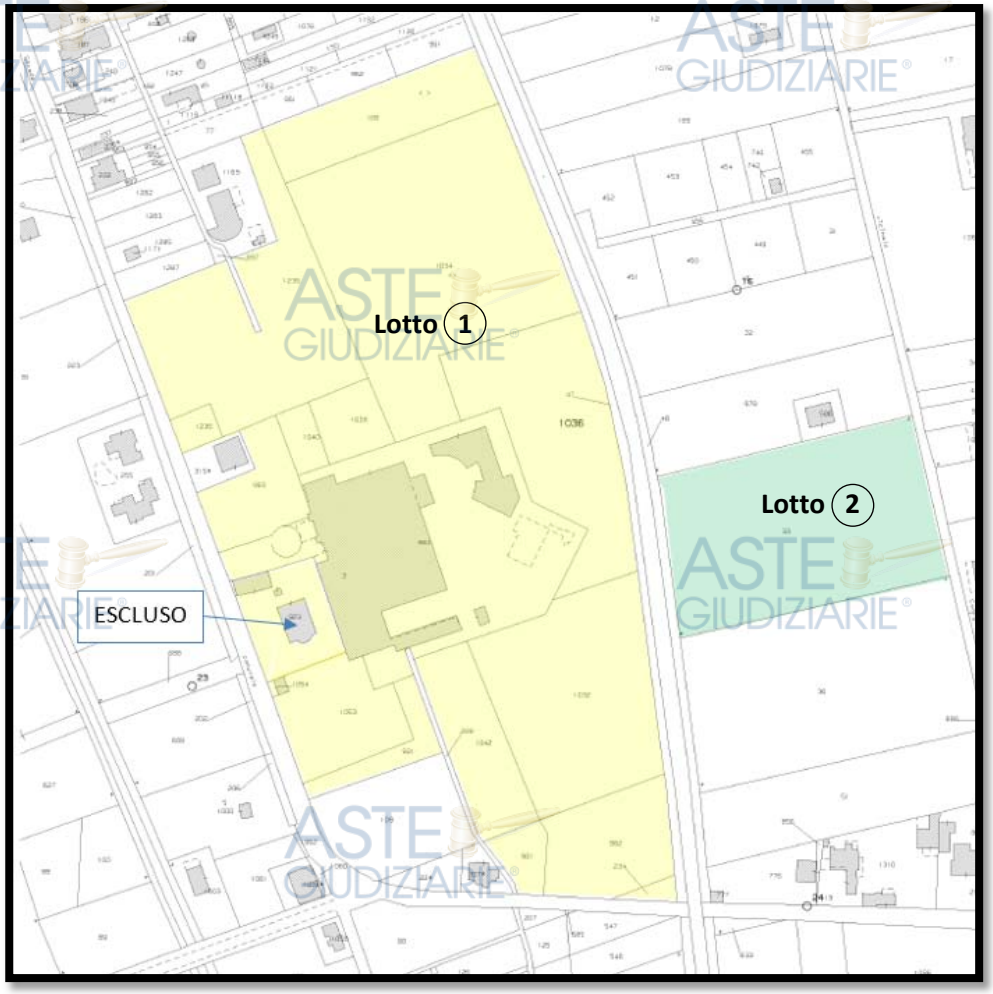
❖ **Lotto UNO_ Complesso turistico-alberghiero con pertinenze e terreno agricolo**

| Catasto | Titolarità | Società | Fg. | P.lla | Sub | Classamento | Classe | Cons. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 923 | 7 | Cat.A/3 | 3 | 7 vani | € 266,08 |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 923 | 11 | Cat.F/1 | | 1.725 m2 | |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1054 | 1 | Cat.D/1 | | | € 140,00 |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1054 | 2 | Cat.D/1 | | | € 75,00 |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 993 | 9 | B.C.N.C. | | | |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 993 | 20 | B.C.N.C. | | | |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 993 | 23 | Cat.D/2 | | | € 57.216,14 |
| F | Proprietà area | OMISSIS | 30 | 993 | 24 | Cat.D/2 | | | € 30.849,34 |
| | Proprietà Superficiaria 1/1 | OMISSIS | | | | | | | |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1187 | 1 | Cat.A/3 | 4 | 4,5 vani | € 195,22 |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1188 | 1 | Cat.A/3 | 4 | 4,5 vani | € 195,22 |
| F | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1188 | 2 | Cat.C/2 | 8 | 80 m2 | € 107,42 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 108 | | SEMINATIVO | 3 | 3.125 | R.D. 13,72 / R.A. 22,59 |
| T | Proprietà area | OMISSIS | 30 | 234 | | SEMINATIVO | 3 | 210 | R.D. 0,92 / R.A. 1,52 |
| | Proprietà Superficiaria 1/1 | OMISSIS | | | | | | | |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 921 | | SEMIN ARBOR | 4 | 994 | R.D. 4,62 / R.A. 9,24 |
| T | Proprietà area | OMISSIS | 30 | 981 | | SEMINATIVO | 3 | 720 | R.D. 3,16 / R.A. 5,21 |
| | Proprietà Superficiaria 1/1 | OMISSIS | | | | | | | |
| T | Proprietà area | OMISSIS | 30 | 982 | | SEMINATIVO | 3 | 2.745 | R.D. 12,05 / R.A. 19,85 |
| | Proprietà Superficiaria 1/1 | OMISSIS | | | | | | | |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 990 | | SEMIN ARBOR | 4 | 1.887 | R.D. 8,77 / R.A. 17,54 |
| T | Proprietà area | OMISSIS | 30 | 1032 | | FRUTTETO | 2 | 7.138 | R.D. 86,63 / R.A. 55,30 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1034 | | SEMINATIVO | 3 | 12.168 | R.D. 53,42 / R.A. 87,98 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1036 | | SEMINATIVO | 3 | 6.393 | R.D. 28,06 / R.A. 46,22 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1038 | | SEMIN ARBOR | 4 | 1.014 | R.D. 4,71 / R.A. 9,43 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1040 | | SEMIN ARBOR | 4 | 508 | R.D. 2,36 / R.A. 4,72 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1042 | | SEMIN ARBOR | 4 | 2.567 | R.D. 11,93 / R.A. 23,86 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1053 | | ULIVETO | 2 | 2.575 | R.D. 21,28 / R.A. 8,64 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 1235 | | SEMINTATIVO | 4 | 7.436 | R.D. 26,88 / R.A. 46,08 |

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

❖ **Lotto DUE_ Terreno agricolo**

| Catasto | Titolarità | Società | Fg. | P.lla | Sub | Classamento | Classe | Cons. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 33 | | SEMINATIVO | 3 | 10.215 | R.D. 44,84 / R.A. 73,86 |

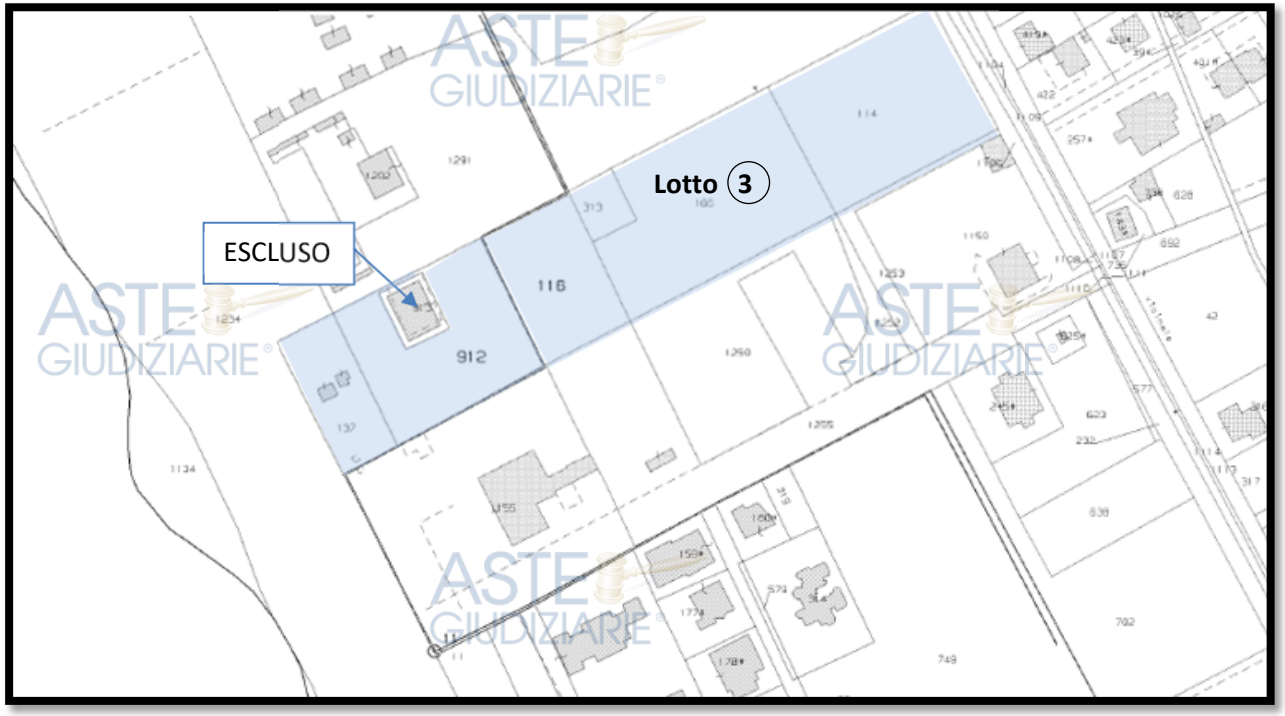



Stralcio E.D.M. Fg.30_ via Laura

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

❖ **Lotto TRE_ Terreno parzialmente edificabile**

| Catasto | Titolarità | Società | Fg. | P.lla | Sub | Classamento | Classe | Cons. | Rendita |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 114 | | INCOLT PROD | U | 2.563 | R.D. 0,26 / R.A. 0,13 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 116 | | INCOLT STER | | 1.350 | R.D. / R.A. |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 137 | | FU D ACCERT | | 916 | R.D. / R.A. |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 166 | | INCOLT PROD | U | 2.837 | R.D. 0,29 / R.A. 0,15 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 313 | | INCOLT PROD | U | 255 | R.D. 0,03 / R.A. 0,01 |
| T | Proprietà 1/1 | OMISSIS | 30 | 912 | | INCOLT STER | | 2.075 | R.D. / R.A. |




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

## 3. DESCRIZIONE E CONSISTENZE

I beni di cui alla presente relazione, articolati dallo scrivente in n.3 distinti lotti di vendita, sono ubicati nel Comune di Capaccio, alla località Laura.

*-indicazione del complesso edilizio (Ortofoto - Fonte: Google Earth)-*

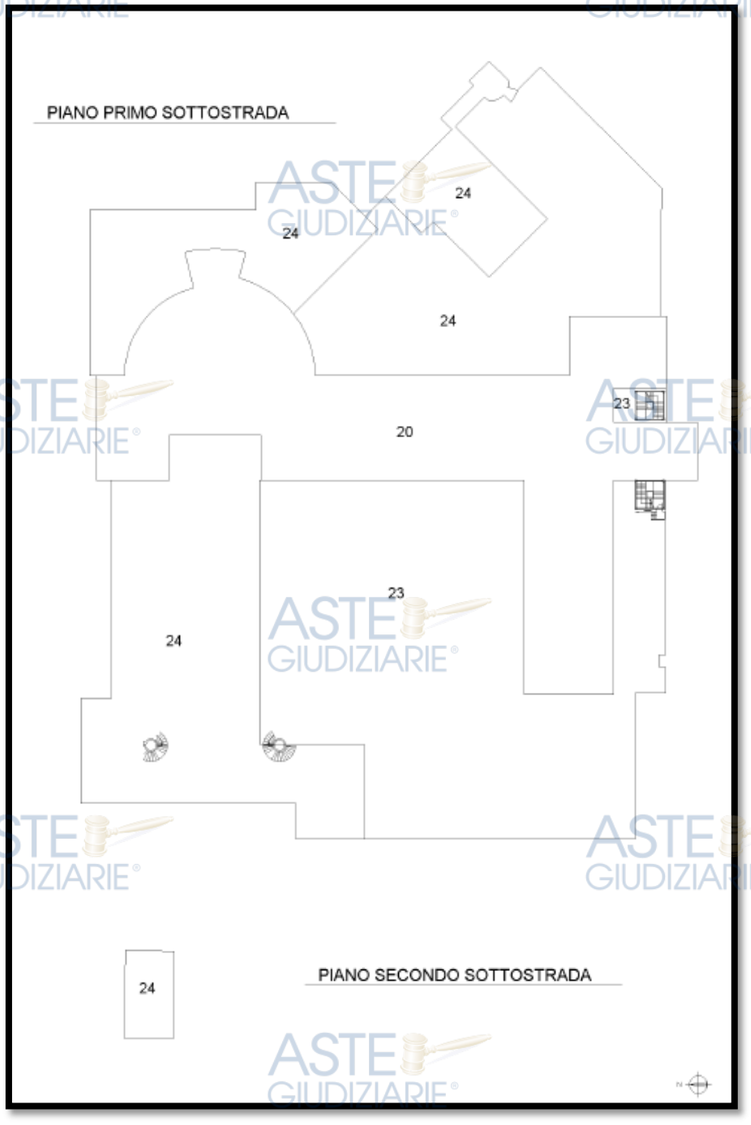
**LOTTO 1**

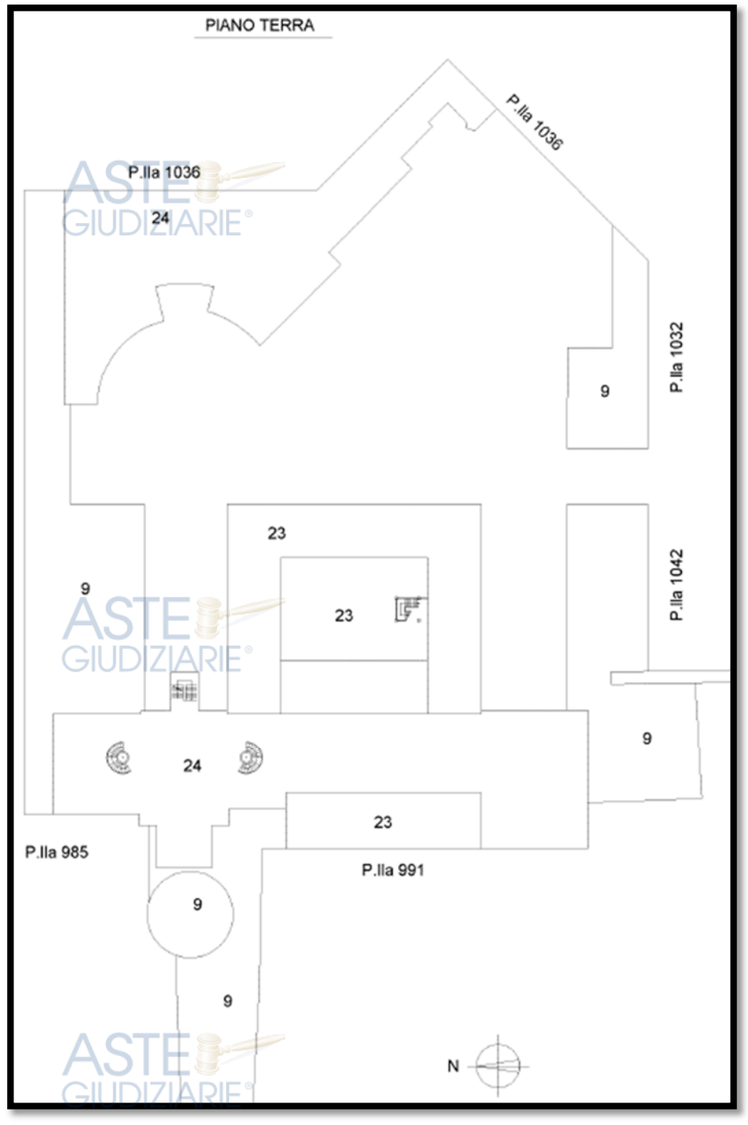
**Complesso turistico-alberghiero con pertinenze e terreno agricolo**

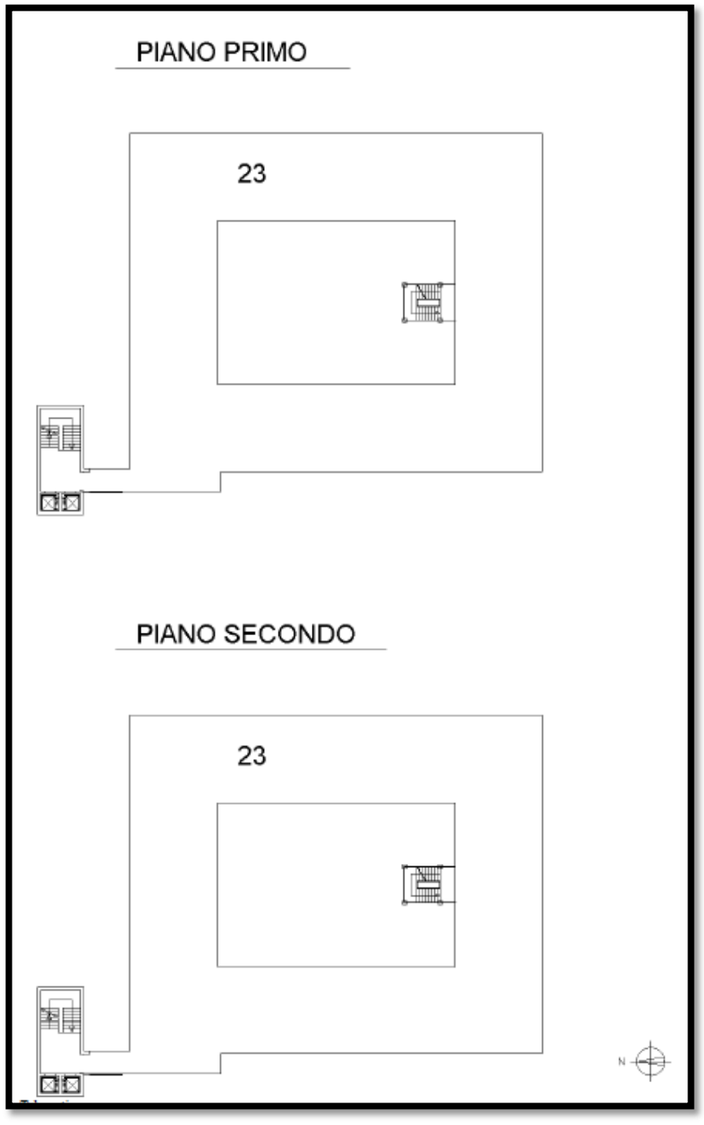
Il complesso immobiliare in esame è una struttura ricettiva alberghiera, denominata "Grand Hotel Tenuta Lupo'", ubicata in località Laura del Comune di Capaccio, distante circa 2 km dal Parco Archeologico di Paestum, accessibile direttamente dalla strada provinciale SP175. Il complesso si estende su una superficie di circa 63.295 mq, quale somma delle consistenze desumibili dal censuario catastale [nel calcolo della superficie complessiva, il mappale n.1235 computa per l'intera consistenza, detratta di circa 330 mq, quale superficie sottratta alla disponibilità della società debitrice], ed è dotato di corpi di fabbrica, strutture e manufatti pertinenziali, terreni, questi ultimi in parte coltivati, in parte adibiti a verde attrezzato, in parte destinati a parcheggio a servizio della struttura (p.lle 990-1235).

La struttura ricettiva, **nell'attuale stato di incommerciabilità**, dovuto alla presenza di abusi edilizi [non suscettibili di sanatoria], è essenzialmente composta da due corpi di fabbrica principali, interconnessi tra loro, individuati con i subalterni n.23 e n.24 del mappale n.993, disimpegnati dagli spazi comuni censiti con i subalterni n.9 e n.20, in accordo con l'elaborato planimetrico catastale prot. SA0121783 del 18/04/2016, ultimo in atti.

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

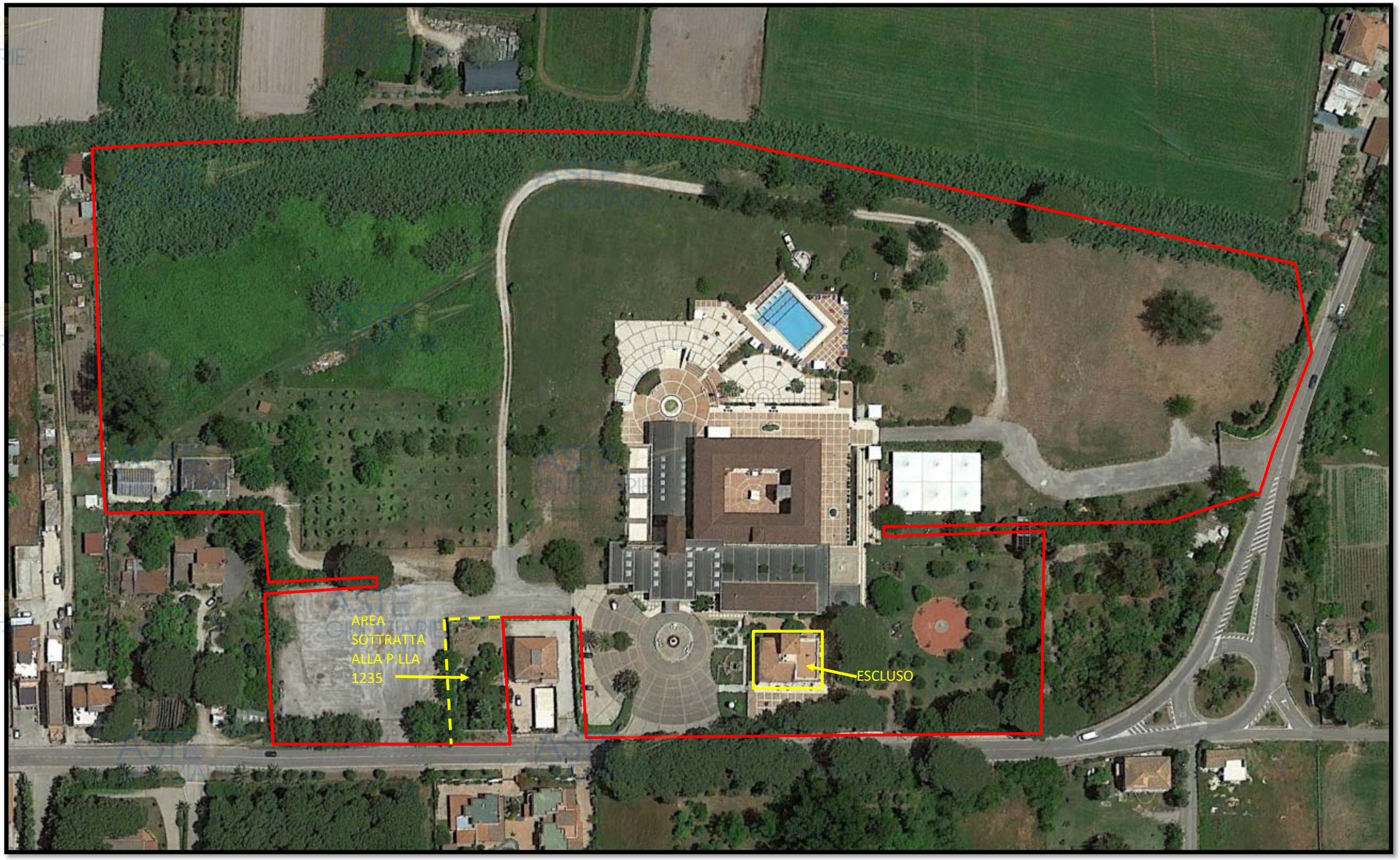



-elaborato planimetrico catastale prot. SA0121783 del 18/04/2016-

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

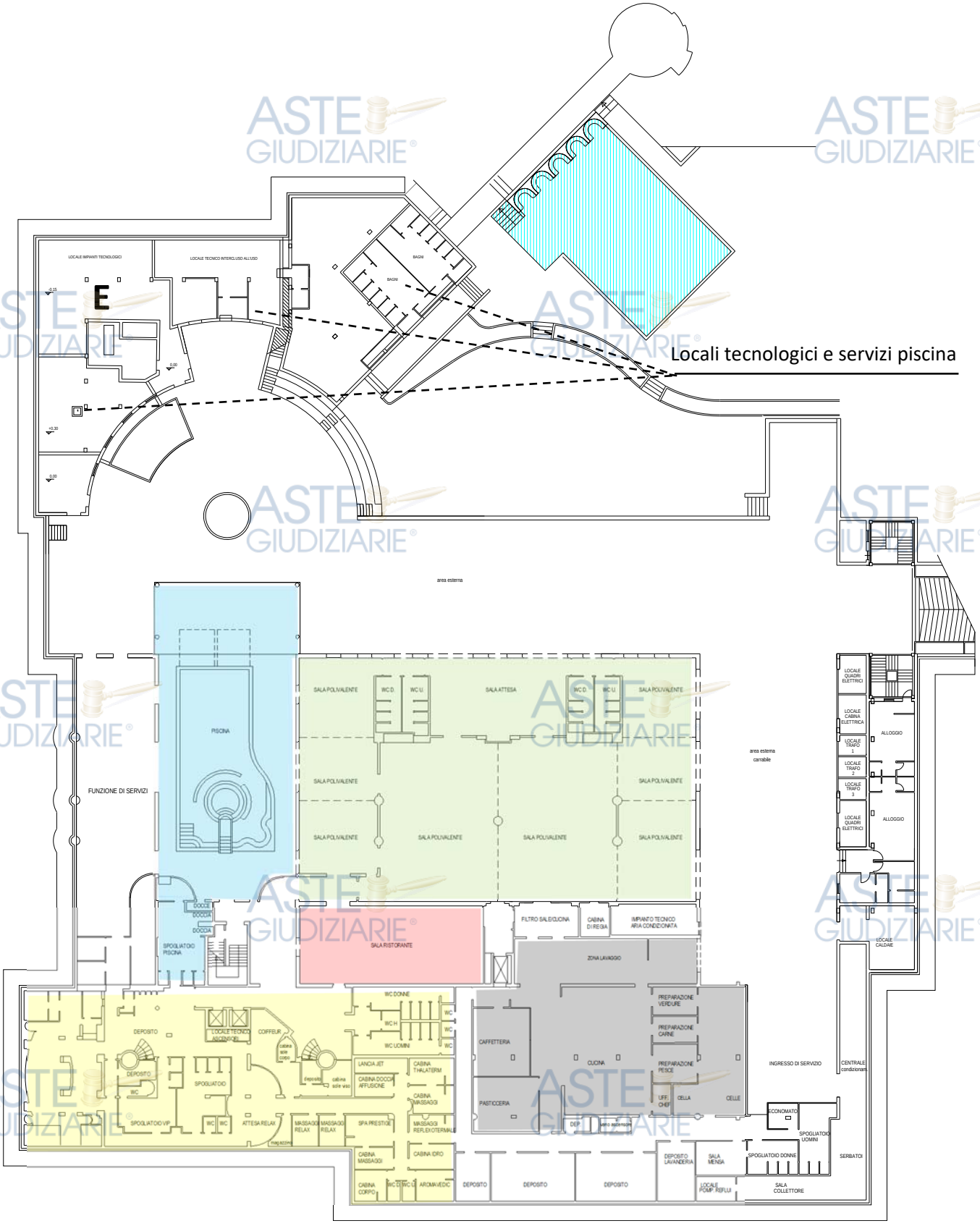



-inquadramento del lotto-

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

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

Al piano seminterrato dei principali corpi di fabbrica, trovano posto la sala per la ristorazione, il reparto preparazione/ cucina, il centro benessere, tuttora allo stato grezzo e non completato, la piscina coperta, le sale polivalenti, depositi e locali tecnologici al servizio della struttura. Esternamente, sul versante Nord, oltre l'area pavimentata, vi sono i locali tecnici (corpo E) a servizio della piscina esterna.




-layout piano seminterrato-

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

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

Al pianterreno, trovano posto un'ampia hall, con servizio informazioni e reception, il bar, la sala da the, l'auditorium, nonché gli uffici e n.16 camere d'albergo, numerate dalla T1 alla T18 (con esclusione delle numerazioni T13 e T17).

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

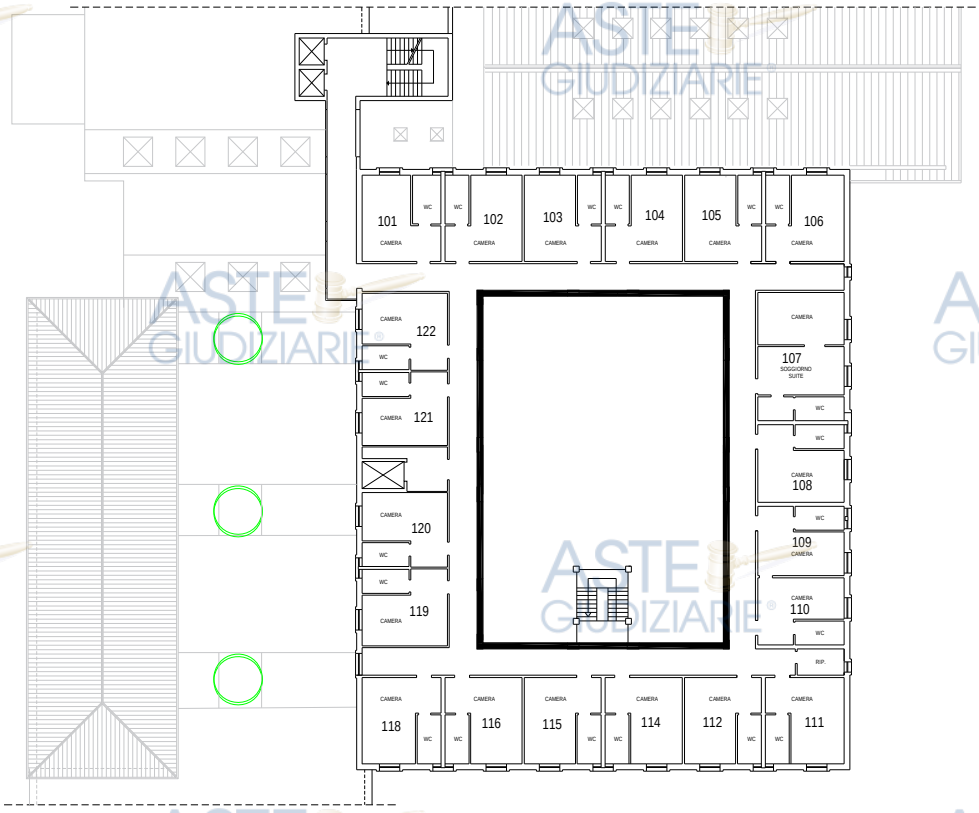
Esternamente, sul versante Est, è presente una tensostruttura in acciaio, con telo di copertura, e chiusure amovibili.

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

-layout piano terra-

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

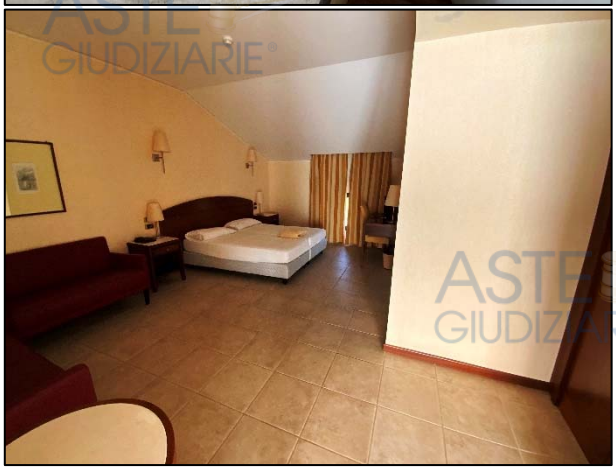
Al piano primo del corpo D, accessibile a mezzo vano scala, sia interno, dotato di ascensori, che esterno, dalla cortina centrale, trovano posto n.21 camere d'albergo numerate dalla 101 alla 122 (con esclusione delle numerazioni 113 e 117).

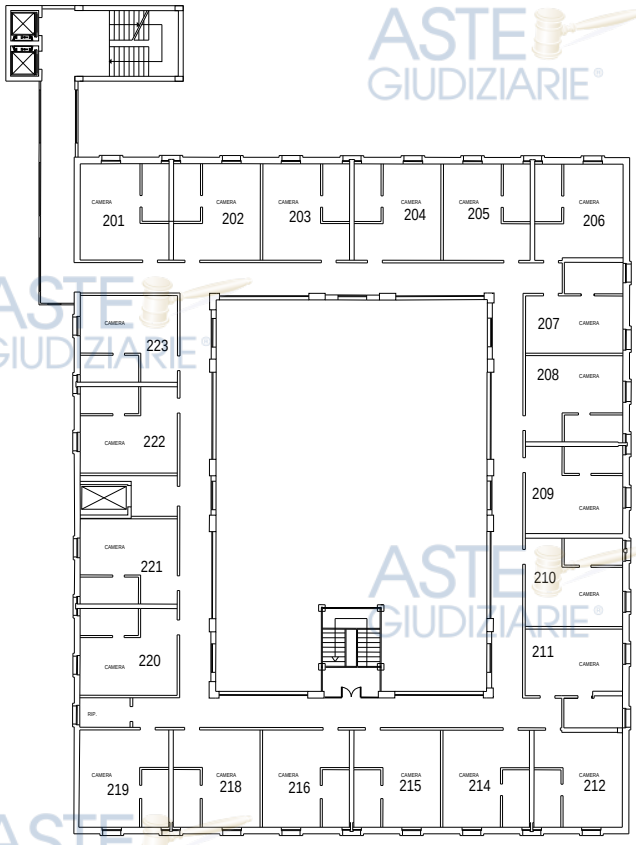



-layout piano primo-

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

Al piano secondo del corpo D, accessibile a mezzo vano scala, sia interno, dotato di ascensori, che esterno, dalla cortina centrale, trovano posto n.21 camere d'albergo numerate dalla 201 alla 223 (con esclusione delle numerazioni 213 e 217). Nella sommità del torrino è presente una ulteriore camera non completata.





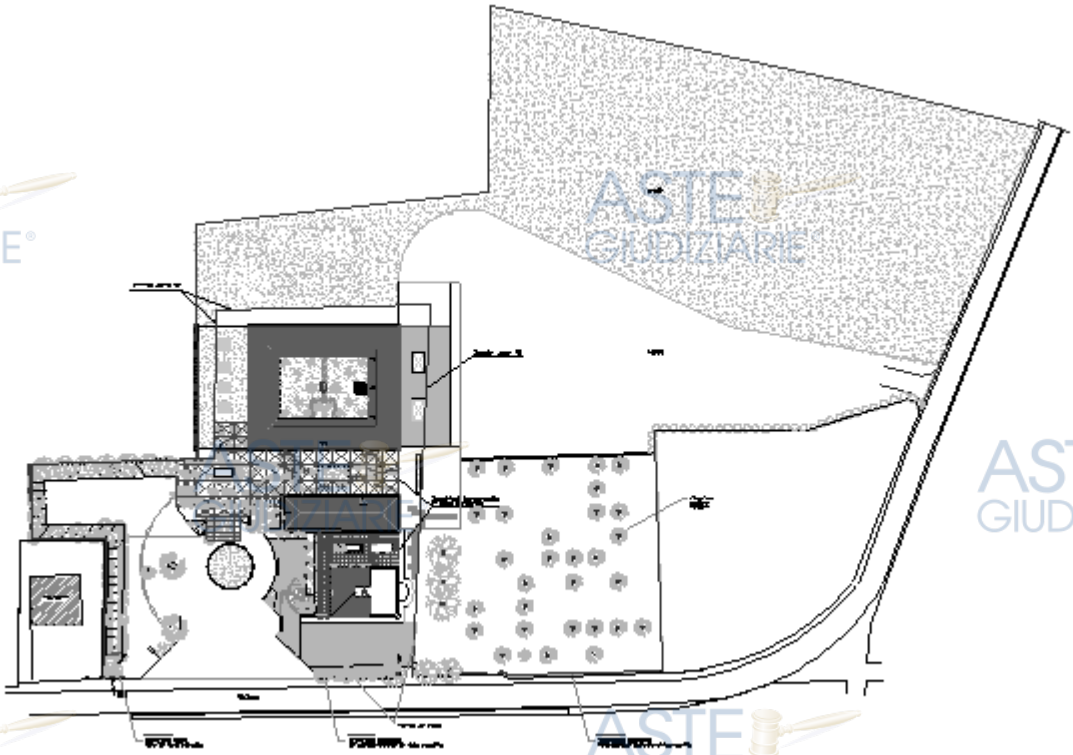

-layout piano sottotetto-

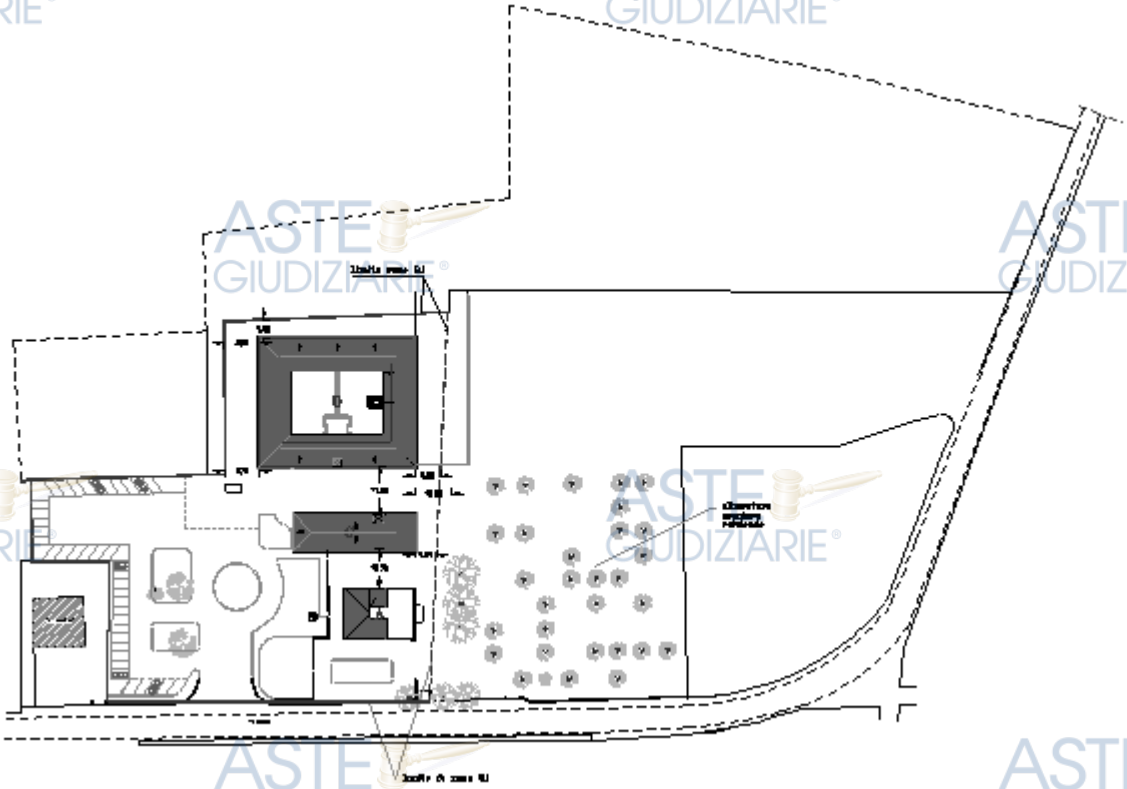
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel complesso, la struttura si presenta in un ottimo stato di conservazione, con finiture di pregio, eccezion fatta per i locali destinati a centro benessere, al piano seminterrato, non ultimati nella realizzazione.

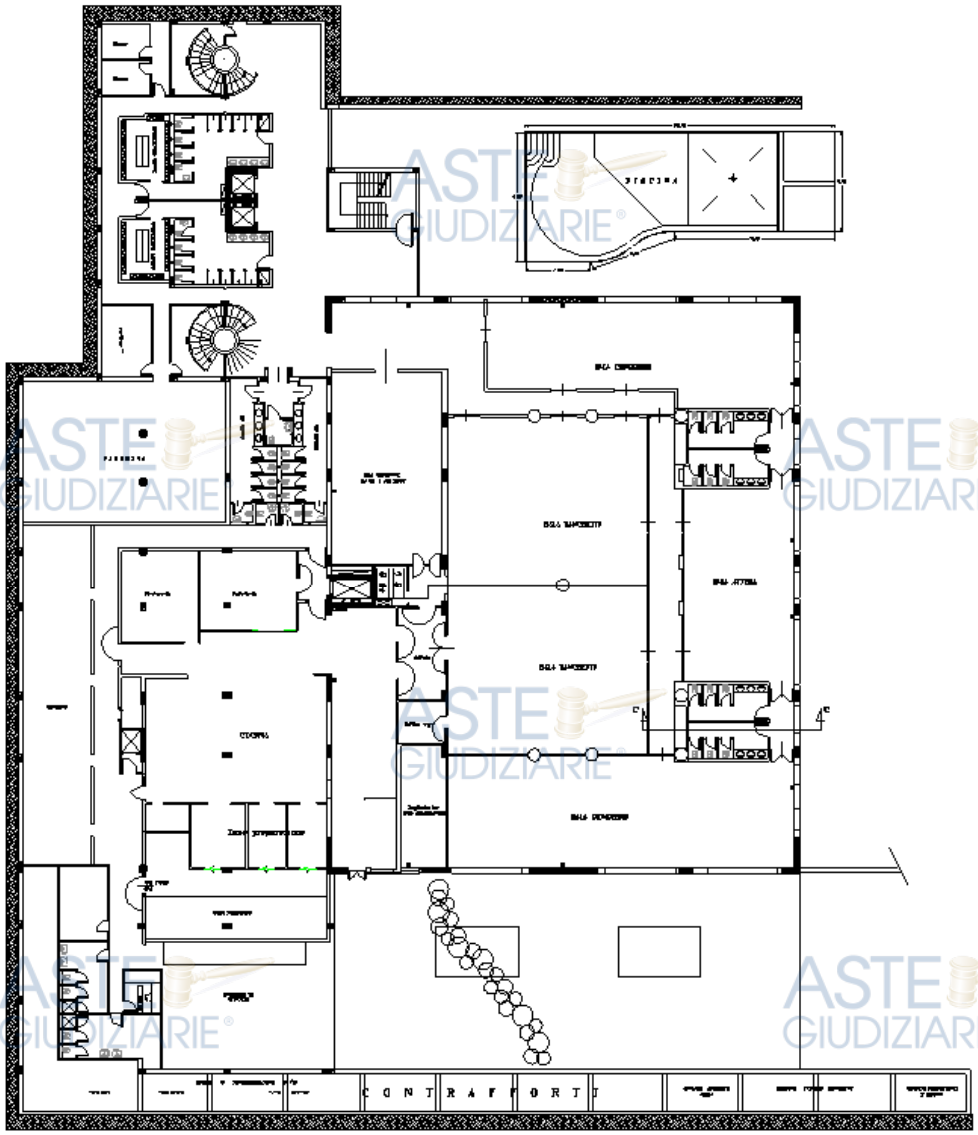
**È opportuno chiarire che la consistenza e le dotazioni impiantistiche rilevate non corrispondono allo stato di progetto assentito e non risultano suscettibili di sanatoria in quanto in contrasto con le prescrizioni urbanistiche e paesaggistiche territoriali. Si ritiene, dunque, di portare all'attenzione di chi legge che, in relazione alla struttura alberghiera, la consistenza legittima, con un numero massimo di stanze pari a 20, è quella desumibile dall'elaborato grafico di cui all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. n.138 rilasciata in data 25/09/2002), nel seguito riportato in stralcio, cui hanno fatto seguito i certificati di agibilità n.39 del 02/12/2002 e n.09 del 24/06/2003.**

**In ogni caso, non rientra nel presente lotto di vendita la residenza storica (fabbricato A), di proprietà aliena.**

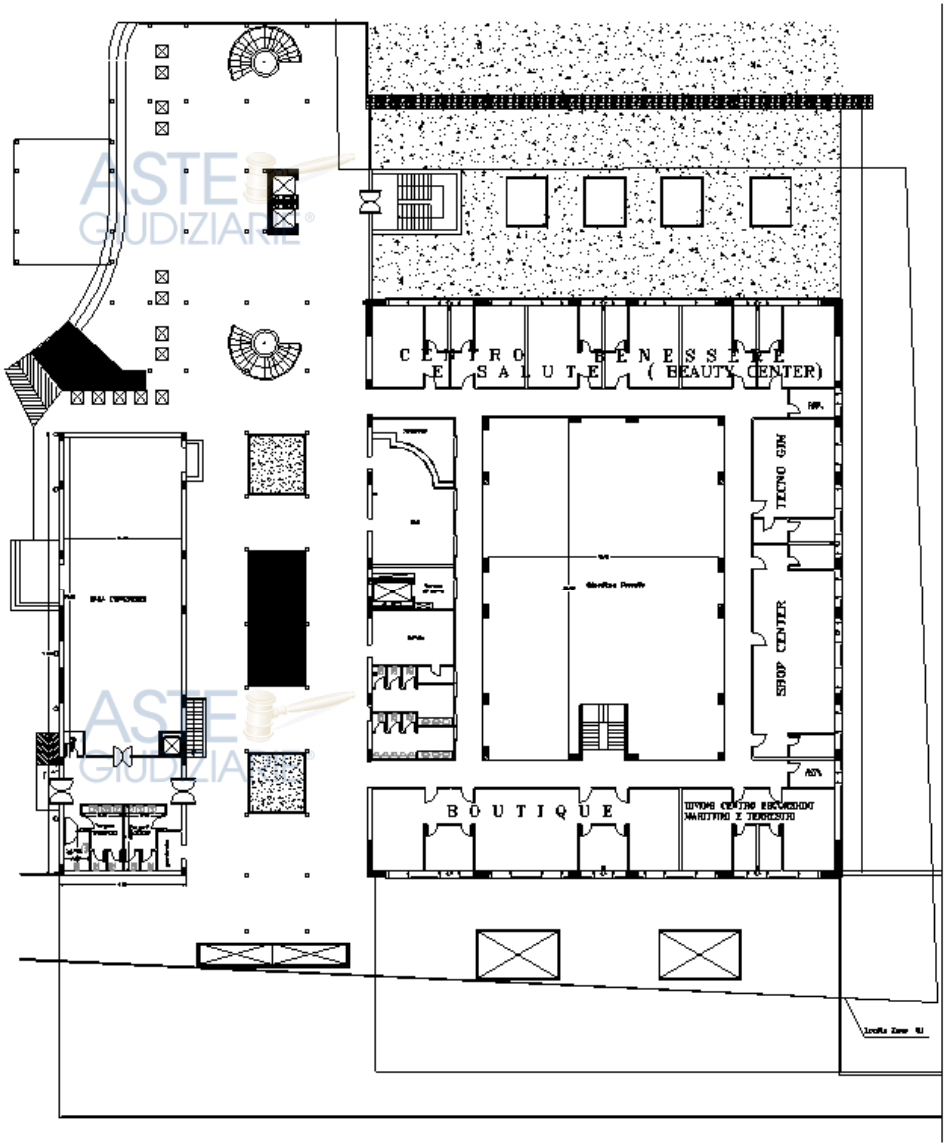




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

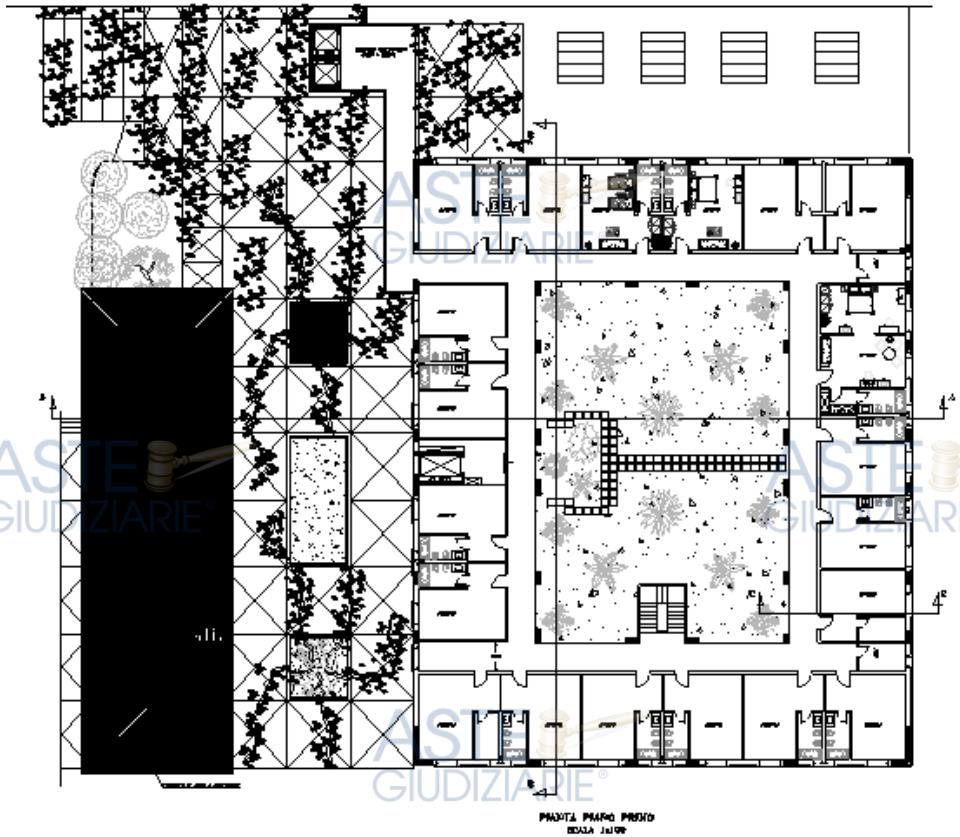


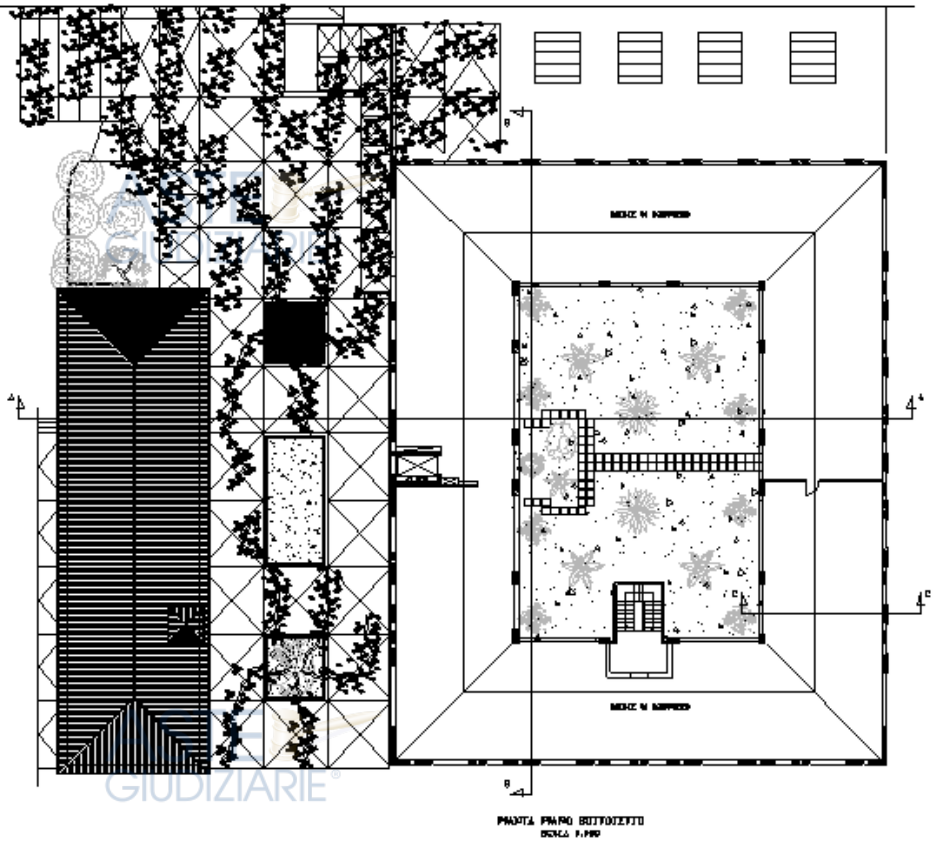

PIANTA PIANO INTERRATO
SCALA 1:100

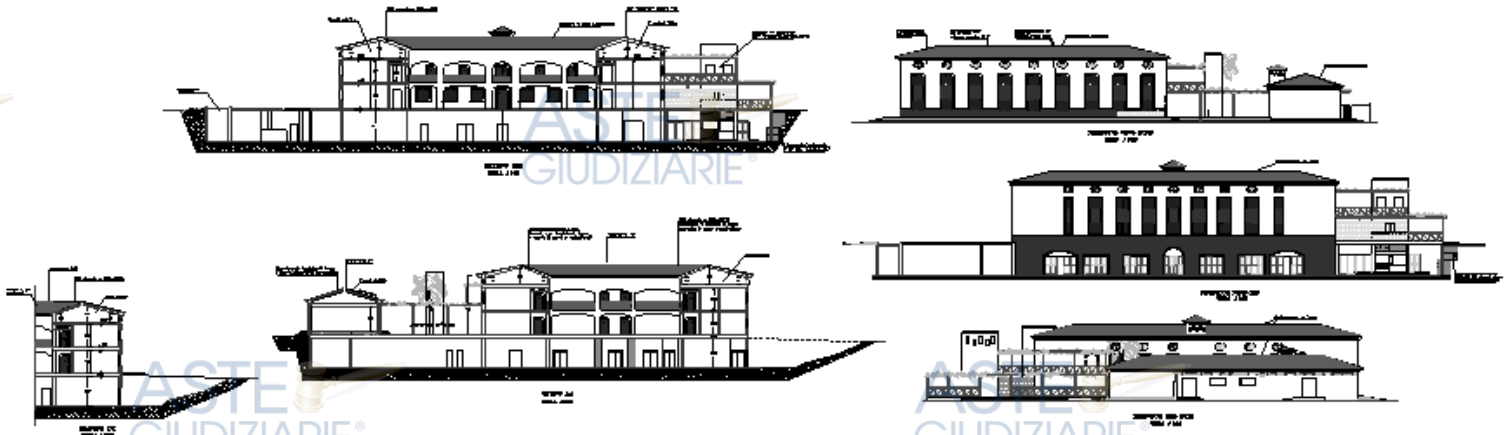



PIANTA PIANO TERRA
SCALA 1:100

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





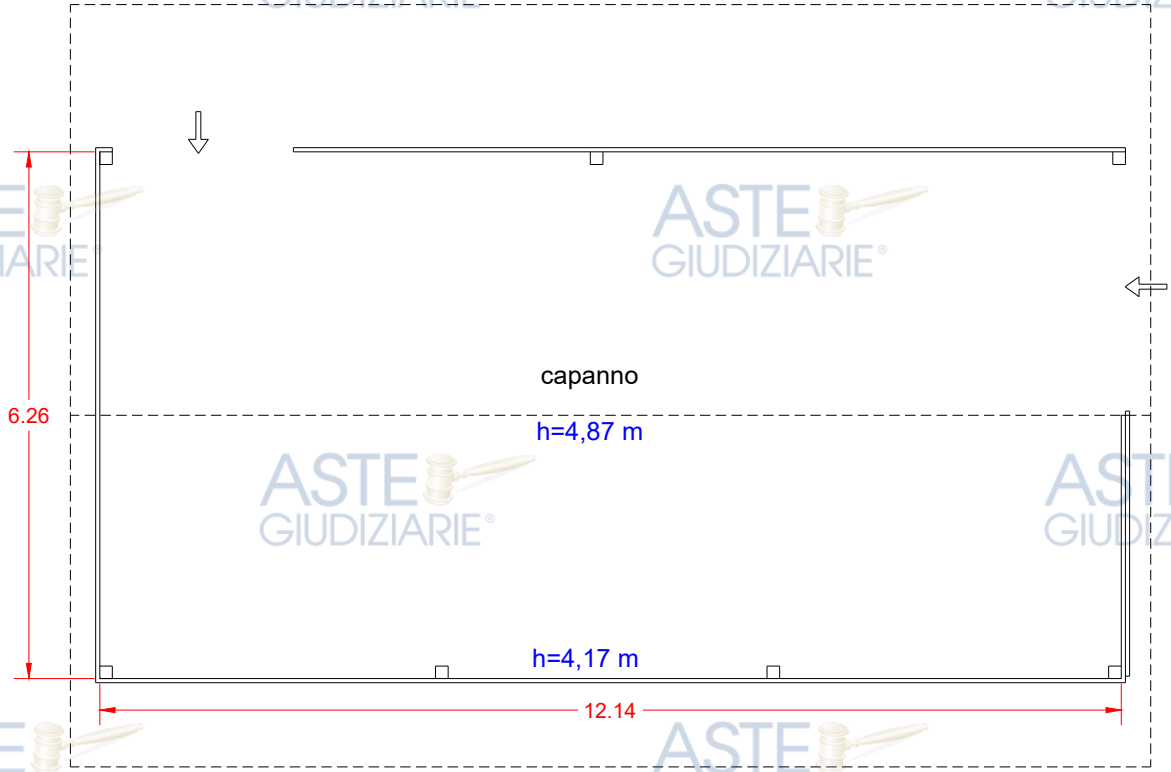


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Afferiscono al presente lotto di vendita le aree esterne al complesso, in parte adibite a verde attrezzato, in parte destinate a parcheggio a servizio della struttura, in parte consistenti in terreno coltivato, per una superficie complessiva pari a circa 49.150 mq, quale somma delle consistenze desumibili dal censuario catastale, relativamente alle particelle n.108, 234, 921, 981, 982, 990, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1053, 1235.

Si precisa, inoltre, che, a meno di una più accurata indagine da eseguirsi a mezzo rilievo celerimetrico, a ridosso delle p.lle n.108-1034 e, verosimilmente della p.lla 1235, insistono ulteriori n.3 corpi di fabbrica, realizzati in assenza di titolo edilizio, consistenti in:

- un capannone con struttura metallica e copertura a falde, dalla superficie utile pari a 76 mq, con altezza interna pari a 4,87 m al colmo e 4,17 m alla gronda.

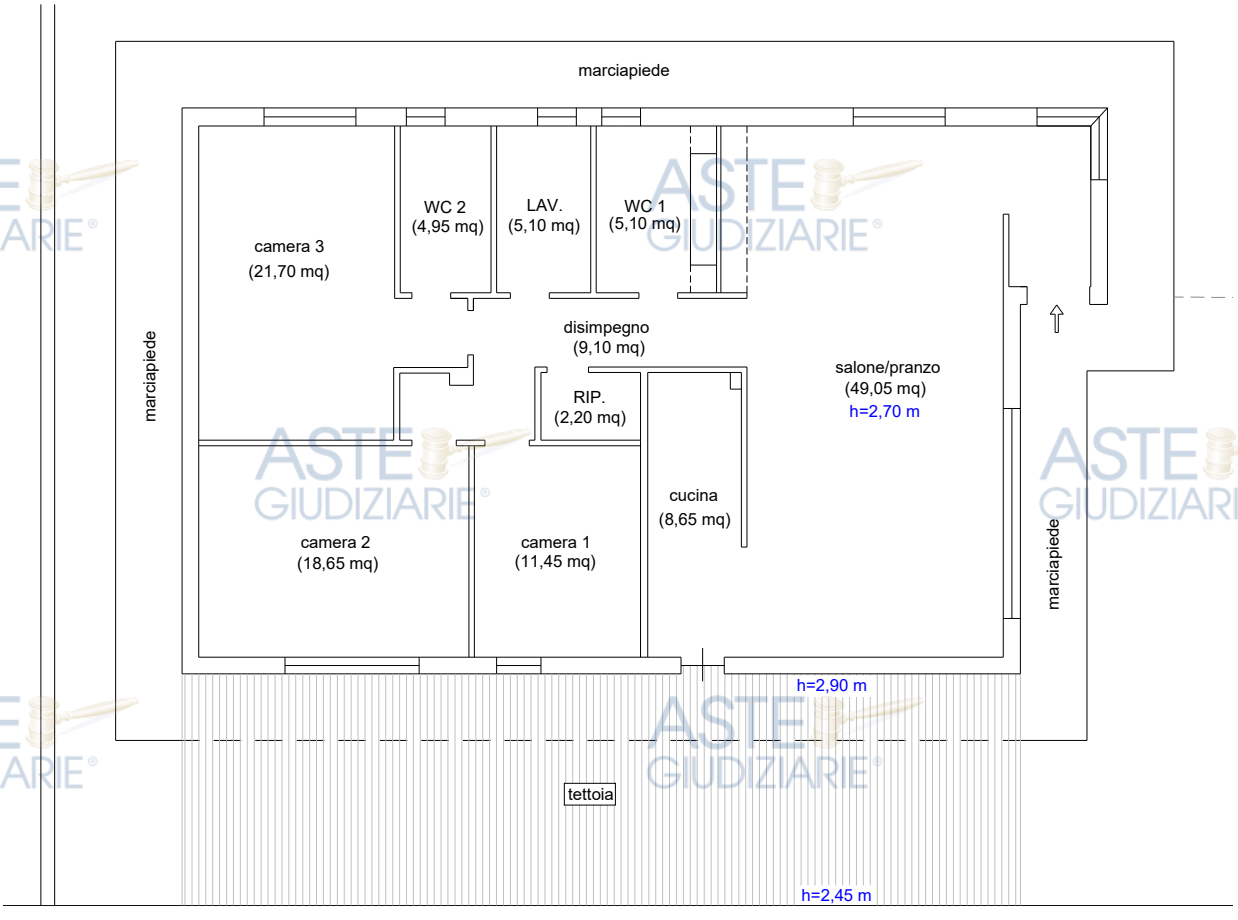



-layout capannone-

- un fabbricato rurale, in sviluppo su unico piano fuori terra, distribuito su una superficie utile pari a circa 135,95 mq, corrispondente ad una superficie lorda pari a 160,30 mq, con altezza netta pari a 2,70 mq misurata all'intradosso del solaio di copertura. Al fabbricato, sul versante Ovest, è addossata una tettoia in legno di circa 63,00 mq. L'unità abitativa si presenta in un discreto stato di conservazione, con pavimentazione in pietra, bussole interne in legno, infissi in PVC/ vetro camera e impianto di riscaldamento con caldaia a GPL e radiatori in alluminio.

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

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

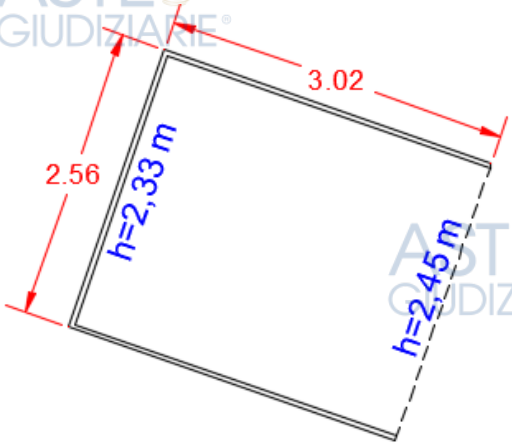



-layout fabbricato rurale-



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

- una tettoia in legno, di modeste dimensioni.




-layout tettoia-

COERENZE

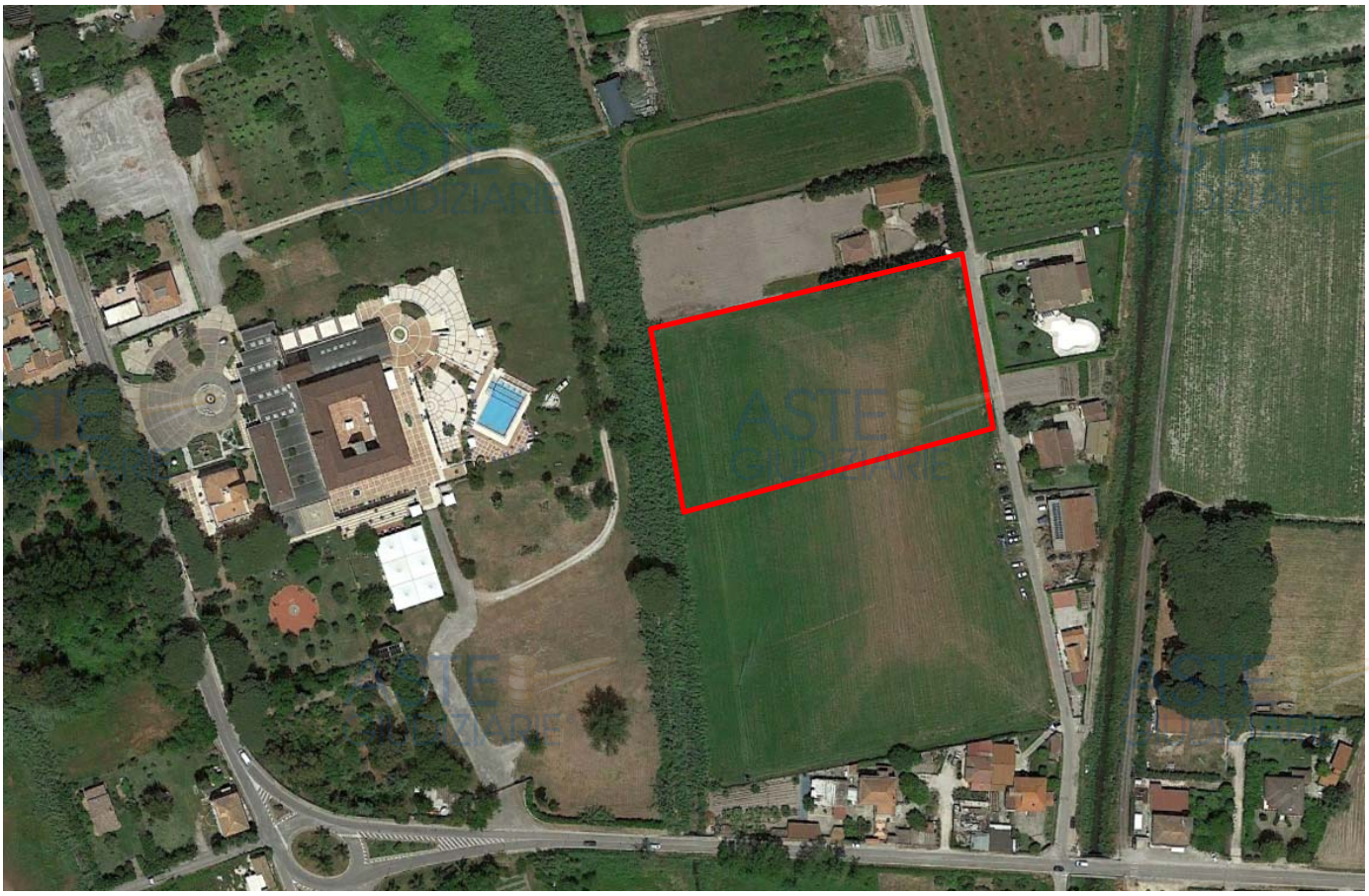
Nell'insieme, il lotto confina a Nord con p.lle 1287-897-1169-77-951-952-961, ad est con p.lla 47 intestata al DEMANIO DELLO STATO PER IL COSTITUENDO CONSORZIO PER LE OPERE DI BONIFICAZIONE DI PRIMA CATEGORIA BACINO DEL SELE, a Sud con mappale n.315-1236-109-224-307 e strada provinciale SP175, ad Ovest con strada provinciale SP175, p.lle 1169-1236-315-228 (intestata a DEMANIO DELLO STATO PER IL COSTITUENDO CONSORZIO PER LE OPERE DI BONIFICAZIONE DI PRIMA CATEGORIA BACINO DEL SELE).

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

**LOTTO 2**

**Terreno agricolo**

Trattasi di terreno, di natura agricola, ubicato nel Comune di Capaccio alla località Laura, con accesso diretto dalla strada comunale via Quistione II, parallela alla strada provinciale SP175.



Il fondo si estende su una superficie di circa 10.215 mq, quale consistenza della particella catastale n.33.
Presenta giacitura pianeggiante e risulta coltivato a granturco.

Il lotto non risulta recintato.

COERENZE

Confina a Nord con p.lle 978-586, ad est con via Quistione II, a Sud con mappale n.36, ad Ovest con la p.lla n.48 che costeggia il limitrofo corso d'acqua.

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

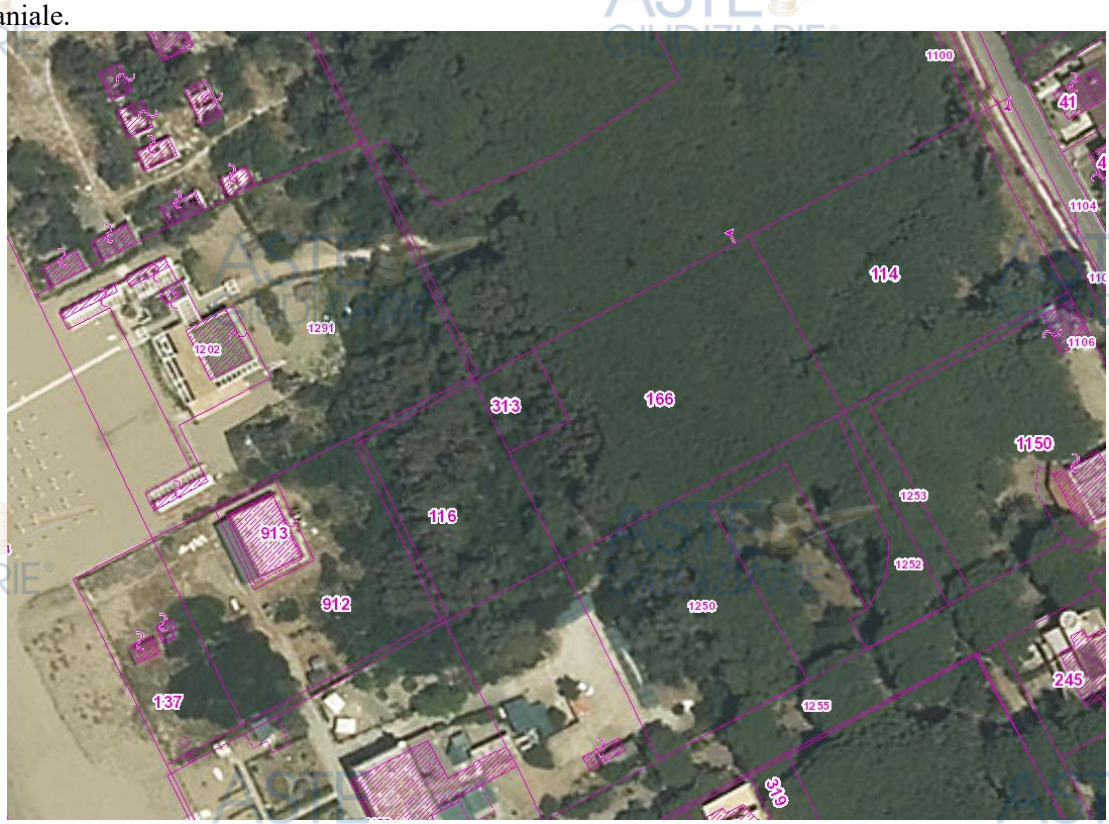
**LOTTO 3**

**Terreno parzialmente edificabile**

Trattasi di terreno, in parte di natura agricola, in parte ricadente in zona edificabile, ubicato nel Comune di Capaccio alla località Laura, con accesso da via Poseidonia, parallela alla strada provinciale SP175.

Il fondo si estende su una superficie di circa 9.996 mq, quale sommatoria delle consistenze catastali relative alle particelle n.114, 116, 137, 166, 313, 912.

L'accesso (unico) avviene da un cancello precario, installato sulla via Poseidonia, il quale consente di penetrare nella prima area, di maggior consistenza, destinata a pineta, per poi giungere (passaggio allo stato inibito a causa della vegetazione) all'area edificabile, prossima all'arenile, la quale, a mezzo un cancello in ferro, consente di raggiungere l'area demaniale.




-sovrapposizione (fonte Geoportale Provincia di Salerno)-

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

**Il lotto non include il corpo di fabbrica insistente sul mappale n.913, di proprietà aliena, da qualificare come intercluso nella maggior consistenza della particella staggita n.912**.

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

Sulla particella n.137, ubicata sul versante occidentale, a confine con l'arenile, sono presenti due manufatti in legno con copertura in lamiera, adibiti a deposito/spogliatoio, di cui, il primo, di maggior ampiezza, con entrostante locale WC, presenta dimensioni di 4,20x3,20 mq, con altezza pari a 2,10 m, al colmo, e 2,00 m alla gronda, il secondo, a mo' di capanno, presenta dimensioni di 2,70x1,40 m, con altezza variabile tra 1,90÷2,30 m.

Sulla particella n.912, a ridosso del confine Sud della stessa, sono presenti ulteriori due manufatti in legno, pure destinati a deposito/spogliatoio, oltre ad un pergolato in legno con telo ombreggiante a delimitare un'area di parcheggio. Sul versante Sud di detto mappale (n.912) è presente un ulteriore cancello, in legno, ad uso del fabbricato insistente sulla p.lla n.913, estranea alla presente procedura. Il primo manufatto, di maggior ampiezza, presenta dimensioni di 3,00x2,50 mq, con altezza pari a 2,80 m, al colmo, e 2,00 m alla gronda, mentre il secondo presenta dimensioni di 2,00x2,00 mq con altezza variabile tra 2,00÷2,30 m.

Sovrapponendo l'estratto di mappa catastale allo stralcio di P.R.G., tuttora vigente, si desume che, della complessiva consistenza di 9.996 mq, il fondo ricade per circa 3.560 mq in zona D3 "Alberghiera", rappresentata dalle particelle n.912, per intero, e dalle particelle n.116-137, per quota parte, mentre la restante area (pineta) ricade in zona E3 "Di interesse ambientale rilevante".

COERENZE

Nell'insieme, il lotto confina a Nord con p.lle 1234-1291-40, ad Est con la p.lla 1106, la quale si interpone alla strada comunale, e risulta di proprietà del DEMANIO DELLO STATO PER IL COSTITUENDO CONSORZIO PER LE OPERE DI BONIFICAZIONE DI PRIMA CATEGORIA BACINO DEL SELE, a Sud con p.lle n.1253-1252-1250-1255-1155, ad Ovest con la p.lla n.1234 (area demaniale).

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

## 4. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI E GRAVAMI

Dall'indagine ipotecaria condotta, a tutto il 11/09/2024, i beni oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli.

**IPOTECA VOLONTARIA del 08/04/2005 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** - Registro Particolare 3264 Registro Generale 17433- Pubblico ufficiale Pubblico ufficiale PETRAGLIA CLAUDIA Repertorio 12927 del 07/04/2005. La formalità veniva iscritta in favore di INTERBANCA S.P.A., C.F.: 00776620155 per la somma complessiva di euro 13.000.000,00, di cui euro € 6.500.000,00 per sorta capitale. L'iscrizione grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1**.

**PIGNORAMENTO del 14/04/2010** - Registro Particolare 11503 Registro Generale 15368- Pubblico ufficiale 0 Repertorio 549 del 17/02/2010. La formalità veniva trascritta in favore di GE CAPITAL S.P.A., C.F.: 00776620155 per la somma di euro 934.405,97, oltre interessi e spese. La formalità grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1**.
Il pignoramento sfociava nella procedura esecutiva iscritta al ruolo del Tribunale di Salerno con RGE N.119/2010.

**DOMANDA GIUDIZIALE del 08/07/2010 per RISOLUZIONE DI CONTRATTO** - Registro Particolare 20494 Registro Generale 29373- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 22853 del 04/05/2010.
La formalità grava sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.3**.
*"il signor* OMISSIS *cita la* OMISSIS *e il SIG.* OMISSIS *a comparire dinanzi al Tribunale di Salerno all'udienza del 16 dicembre 2010 per sentir dichiarare la risoluzione dei contratti stipulati con atti per notar Petraglia in data 20.12.2002 e trascritti il 02/01/2003 ai nn. particolari 97 e 98".*

La domanda giudiziale sfociava nel procedimento giudiziario RG N.20004014/2010 presso il Tribunale di Salerno, giudice istruttore dott.ssa Daniela Oliva, **attualmente sospeso** con ordinanza del 24/01/2021.

**PIGNORAMENTO del 09/12/2016** - Registro Particolare 37062 Registro Generale 47816- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 10365 del 24/11/2016. La formalità veniva trascritta in favore di OMISSIS, C.F.: OMISSIS, per la somma di euro 8.545,38, oltre interessi e spese. La formalità grava, sulle particelle n.1053 e n.921, afferenti al **Lotto di vendita n.1**.

**DOMANDA GIUDIZIALE del 12/05/2017 per RISOLUZIONE DI CONTRATTO** - Registro Particolare 13983 Registro Generale 17943- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI NAPOLI Repertorio 11908 del 13/04/2017.
La formalità grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** e, per l'intero, sulla particella n.33 costituente il **Lotto di vendita n.2**.
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 19425 del 30/06/2017

"*si chiede che con sentenza in luogo di contratto, preliminarmente dichiarata la risoluzione della scrittura privata autenticata dal notaio Claudia Pagliara di Battipaglia in data 27 maggio 2004 rep.11332, trascritta a Salerno il di 11 giugno 2004 ai nn.19055/25005, con cui veniva costituito il diritto di superficie in favore della* OMISSIS, *ritrasferisca all'attore, in piena proprietà, i terreni ceduti con il rogito D'Alessio su cui* OMISSIS *in liquidazione ha costituito il diritto di superficie in favore della* OMISSIS *ed in particolare le particelle 981 (ex 46), 982 (ex 46), 1032 (ex 113), 234 e dichiari inoltre che per tale trasferimento nulla deve l'attore alla* OMISSIS *in liquidazione ed alla* OMISSIS *per quanto esposto. Si precisa che la particella 1236 è attualmente intestata a D'Amato Maria Carmela ma in virtù di atto che verrà dichiarato nullo*"

La domanda giudiziale sfociava nel procedimento giudiziario RG N.11908/2017 presso il Tribunale di Napoli, deciso con sentenza n.8435/2022, **appellata con ricorso RG N.1618/2023 tuttora pendente, prossima udienza 25/03/2025.**
Con la sentenza di primo grado n.8435 del 21-27/09/2022, il Tribunale accoglieva le difese di parte convenuta, OMISSIS IN LIQUIDAZIONE E OMISSIS IN LIQUIDAZIONE: "*Rigetta la domanda e* OMISSIS *a rimborsare alle parti convenute* OMISSIS *in liquidazione e* OMISSIS *le spese di lite, che si liquidano in € 4.500,00 per ciascuna parte, per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge*".

**IPOTECA LEGALE del 25/07/2017 derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99**- Registro Particolare 3712 Registro Generale 28899- Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 107753/1 del 20/06/2017. La formalità veniva iscritta in favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI, C.F.: 01807790686 per la somma complessiva di euro 62.764,04, di cui euro € 31.382,02 per sorta capitale. L'iscrizione grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** (Fg.30 p.lla 993 sub.24).

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

**IPOTECA LEGALE del 29/08/2018 derivante da ISCRITTA A NORMA ART.77 DPR 602/73 INTR. DALL'ART. 16 DLGS N.46 DEL 26/2/99**- Registro Particolare 4177 Registro Generale 34395- Pubblico ufficiale SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI Repertorio 108059/1 del 01/08/2018. La formalità veniva iscritta in favore di SOGET SPA SOCIETA' DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI, C.F.: 01807790686 per la somma complessiva di euro 116.751,98, di cui euro € 58.375,99 per sorta capitale. L'iscrizione grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** (Fg.30 p.lla 993 sub.23).

**IPOTECA VOLONTARIA del 20/12/2021** - Registro Particolare 5734 Registro Generale 52451- Pubblico ufficiale CARBONE CARLO Repertorio 12692/9154 del 06/12/2021. La formalità veniva iscritta in favore di GRAND HOTEL PAESTUM SOCIETA' COOPERATIVA, C.F.: 05609470652 per la somma complessiva di euro 200.000,00, di cui euro € 200.000,00 per sorta capitale. La formalità grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** e, per l'intero, sulla particella n.33 costituente il **Lotto di vendita n.2**.

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 26/08/2024** - Registro Particolare 30498 Registro Generale 37090- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 43 del 23/07/2024. La formalità, trascritta in danno della società debitrice OMISSIS IN LIQUIDAZIONE grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** e, per l'intero, sui beni di cui al **Lotto di vendita n.3.**

**SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del 26/08/2024** - Registro Particolare 30499 Registro Generale 37091- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 44 del 23/07/2024. La formalità, trascritta in danno della società debitrice OMISSIS IN LIQUIDAZIONE grava, per quota parte, sui beni afferenti al **Lotto di vendita n.1** e, per l'intero, sui beni di cui al **Lotto di vendita n.2.**
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 34966 del 14/10/2024

**RETTIFICA del 14/10/2024 A TRASCRIZIONE SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** - Registro Particolare 34966 Registro Generale 42759- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SALERNO Repertorio 44 del 23/07/2024. Con la formalità, in rettifica, l'apertura della liquidazione giudiziale, trascritta in data 26/08/2024 al n. 30499 R.P., include le unità Fg.30 p.lla 993 sub.9-20 e p.lla 1235.

---

**A mezzo atto notificato in data 12/10/2024, la curatela veniva citata dai sig.ri OMISSIS nato a Napoli il 14.07.1984, codice fiscale OMISSIS, e OMISSIS nato a Napoli il 12 gennaio 1947, codice fiscale OMISSIS, nella qualità di Trustee del Trust " OMISSIS ", a comparire in data 12/05/2025 innanzi al Tribunale di Civile di Salerno al fine di accertare e dichiarare, ai sensi dell'art.1158 c.c. l'avvenuto acquisto per intervenuta usucapione della proprietà del terreno in Capaccio Paestum nel Catasto Terreni al foglio 30, p.lle 114-116-137-166-313-912, tutte efferenti al Lotto di vendita n.3.**

**A mezzo atto notificato in data 12/10/2024, la curatela veniva citata dal sig. OMISSIS nato a Napoli il 12 gennaio 1947, codice fiscale OMISSIS, a comparire in data 12/05/2025 innanzi al Tribunale di Civile di Salerno al fine di accertare e dichiarare, ai sensi dell'art.1158 c.c. l'avvenuto acquisto per intervenuta usucapione della proprietà del terreno in Capaccio Paestum nel Catasto Terreni al foglio 30, p.lla 33, efferente al Lotto di vendita n.2.**

## REGIME VINCOLISTICO

Come da certificato di destinazione urbanistica, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno, pubblicato sul B.U.R.C. n.2 del 13/01/1992, i beni appresi alle procedure concorsuali, come ripartiti nei relativi lotti di vendita, ricadono in:

**LOTTO N.1**

- Fg.30 p.lle 108, 234, 921, 923, 981, 982, 990, 993, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1053, 1054, 1187 (già 1034), 1188 (già 108), 1235

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

| P.lla | mq | Destinazione Urbanistica | | Quota |
|---|---|---|---|---|
| **108** | 3.125 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **234** | 210 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **921** | 994 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 65% in E3 |
| | | **E1** | Agricola di pianura | 35% in E1 |
| **923** | 2.135 | **E1** | Agricola di pianura | 15% in E1 |
| | | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 33% in E3 |
| | | **B1** | Residenziale a bassa densità | 52% in B1 |
| **981** | 720 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **982** | 2.745 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **990** | 1.887 | **B1** | Residenziale a bassa densità | 96% in B1 |
| | | **E1** | Agricola di pianura | 4% in E1 |
| **993** | 11.945 | **B1** | Residenziale a bassa densità | 35% in B1 |
| | | **E1** | Agricola di pianura | 60% in E1 |
| | | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 5% in E3 |
| **1032** | 7.138 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **1034** | 12.168 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **1036** | 6.393 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **1038** | 1.014 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **1040** | 508 | **B1** | Residenziale a bassa densità | 33% in B1 |
| | | **E1** | Agricola di pianura | 67% in E1 |
| **1042** | 2.567 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |
| **1053** | 2.575 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 100% in E3 |
| **1054** | 65 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 100% in E3 |
| **1235** | 7.436 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |

**Vincoli**

| | | |
|---|---|---|
| **A** | Zona sismica | su tutte le particelle |
| **L** | Art.136 D.Lgs. 42/2004 | |
| **E** | Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992) | |
| **R** | Tutela dei corpi idrici | p.lle 234-982-1032-1036-1034-108 |
| **Z** | Centri abitati | p.lle 108-234-921-981-982-990-993-1032-1034-1036-1038-1040-1042-1053-1054-1235 |

**LOTTO N.2**

- Fg.30 p.lla 33

| P.lla | mq | Destinazione Urbanistica | | Quota |
|---|---|---|---|---|
| **33** | 10.215 | **E1** | Agricola di pianura | 100% in E1 |

**Vincoli**

| | |
|---|---|
| **A** | Zona sismica |
| **L** | Art.136 D.Lgs. 42/2004 |
| **E** | Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992) |
| **R** | Tutela dei corpi idrici |

**LOTTO N.3**

- Fg.30 p.lle 114, 116, 137, 166, 313, 912

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

| P.lla | mq | Destinazione Urbanistica | | Quota |
|---|---|---|---|---|
| **114** | 2.563 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 100% in E3 |
| **116** | 1.350 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 35% in E3 |
| | | **D3** | Alberghiera | 65% in D3 |
| **137** | 916 | **F5** | Arenili | 34% in E3 |
| | | **D3** | Alberghiera | 66% in D3 |
| **166** | 2.837 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 100% in E3 |
| **313** | 255 | **E3** | Interesse ambientale rilevante | 100% in E3 |
| **912** | 2.075 | **D3** | Alberghiera | 100% in D3 |

**Vincoli**

| | | |
|---|---|---|
| **A** | Zona sismica | su tutte le particelle |
| **L** | Art.136 D.Lgs. 42/2004 | |
| **E** | Fasce di rispetto stradale (D.Lgs. 285/1992 | |
| **I** | Art.142 D.Lgs. 42/2004 | |
| **M** | Idrogeologico (R.D.L. 3267/1923) | |
| **G** | Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano (L.394/1991) | |
| **Q** | Z.P.S. e S.I.C. (Direttiva 92/43/CEE) | |

Per quanto attiene ai parametri di edificazione, si rinvia alle allegate Norme Tecniche di Attuazione.

N.B. La determinazione delle aliquote di suolo ricadenti in differenti zone omogenee del P.R.G. è stata eseguita mediante elaborazione CAD, sovrapponendo all'elaborato grafico l'estratto di mappa catastale.

## GRAVAMI URBANISTICI

### LOTTO 1

Con ordinanza n.142 del 06/11/2006, il responsabile del Settore Gestione del Territorio, viste le risultanze del sopralluogo dalle quali risulta che le opere realizzate abusivamente consistono in:

A. **Opere in difformità dalle concessioni edilizie determinanti variazioni essenziali ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 6 giugno 2001**;
B. **Opere realizzate in assenza di titoli abilitativi**,

rilevato che le opere sorgono su aree sottoposte al vigente P.R.G. alla seguente normativa:
- Zona B1 residenziale a media densità per i fabbricati A, C, D, parte della Hall, Reception, e bar;
- Zona E1 agricola di pianura per parte della Hall delle sistemazioni esterne, la piscina e l'edificio E, i vani di servizio;
- Zona E3 di interesse ambientale rilevante per la sala da thè, l'edifico servizi al confine sud;

rilevato che le opere abusive sorgono su aree sottoposte ai seguenti vincoli e/o disposizioni di legge:
- classificate sismiche S=6 ai sensi del D.M. 3 giugno 1981;
- sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

**ordinava al sig. OMISSIS, in qualità di amministratore unico della OMISSIS, nel termine perentorio di 90 giorni, di rimuovere le opere realizzate abusivamente ed in difformità, in uno con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi**.

Con nota prot.7256 del 23/02/2018, il responsabile dell'area IV attestava l'inottemperanza all'ordinanza n.142/2006.

**Resta in capo all'eventuale aggiudicatario l'onere di ottemperare al ripristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato, C.E. 138/2002**.

### LOTTO N.3

Resta in capo all'eventuale aggiudicatario l'onere di provvedere alla rimozione dei manufatti abusivi presenti sul fondo in parola, segnatamente sulle particelle n.137 e n.912.

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

**USI CIVICI, CENSI, LIVELLI**

Come rilevasi dall'attestazione (nota prot.441431 del 23/09/2024 pervenuta allo scrivente in data 23/09/2024, a mezzo PEC, dal competente Ufficio Regionale (Giunta Regionale della Campania - Dipartimento della Salute e delle Risorse Naturali - Direzione Generale Politiche Agricole Alimentati e Forestali - Unità Operativa Dirigenziale Foreste), in relazione alla presenza di usi civici, censi e livelli, i beni in esame non risultano sottoposti ad alcun gravame.

## 5. STATO DI OCCUPAZIONE

**LOTTO N.1**

Al momento dell'accesso eseguito, unitamente alla curatela fallimentare, presso i beni di cui al presente lotto di vendita, gli stessi risultavano nella disponibilità della Cooperativa OMISSIS, C.F.: OMISSIS, attuale gestore della struttura alberghiera, in forza di contratto di Global Service stipulato in data 30/03/2018, registrato all'agenzia delle entrate di Eboli in data 19/04/2018 al n.618.

Con riferimento alla corte identificata con il subalterno n.1 della p.lla 923, poi variata nell'attuale sub.11, inclusa nel compendio afferente al presente lotto di vendita in quanto pervenuta alla società OMISSIS con atto di ricognizione di diritti reali a rogito notaio Massimo Cimmino, rep.8032 del 26/11/2001, occorre chiarire che la stessa risulta, allo stato, accessibile solo dal versante orientale.

**LOTTO N.2**

Al momento dell'accesso eseguito, unitamente alla curatela fallimentare, presso l'appezzamento di terreno di cui al presente lotto di vendita, lo stesso risultava nella disponibilità del sig. OMISSIS nato a CAPACCIO PAESTUM (SA) il 06/02/1957, C.F.: OMISSIS, il quale dichiarava che l'appezzamento gli fu affidato in custodia, ai fini dell'attuale utilizzo, in forma amicale e gratuita, a far data dall'anno 2016.

**LOTTO N.3**

Al momento dell'accesso eseguito, unitamente alla curatela fallimentare, presso l'appezzamento di terreno di cui al presente lotto di vendita, lo stesso risultava nella disponibilità del sig. OMISSIS nato a Napoli il 14/07/1984, C.F.: OMISSIS, **il quale dichiarava di esserne proprietario per possesso ultraventennale, pacifico, indisturbato ed esclusivo**.

Con decreto del 16/09/2024, il giudice delegato, dott. Giorgio Jachia, emetteva ordine di liberazione per l'appezzamento *de quo*.

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

## 6. LICEITÀ EDILIZIA

**LOTTO N.1**

Da una disamina della documentazione tecnica rintracciata presso il preposto ufficio comunale, emerge che, con riferimento alla struttura alberghiera facente parte della maggior consistenza del presente lotto di vendita, siano stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi/certificazioni:

- Autorizzazione edilizia n.23 rilasciata in data 16/02/2000 per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato esistente in Loc. Laura riportato in catasto al foglio 30 p.lla 30;
- C.E. n.195 rilasciata in data 11/08/2000 per lavori di ristrutturazione urbanistica, restauro e risanamento conservativo con adeguamento igienico funzionale e cambio di destinazione d'uso, per la creazione di un complesso alberghiero a 3 stelle (struttura polifunzionale integrata di coordinamento ed accoglienza) da realizzare in Loc. Laura du terreno riportato in catasto al foglio 30 p.lle 381-29-30-82-83-84-113-46.
- C.E. n.200 rilasciata in data 25/10/2001 per lavori in variante in corso d'opera alla C.E. n.195/2000;
- C.E. n.138 rilasciata in data 25/09/2002 per lavori di variante in corso d'opera alla C.E. n.200/2001;
- Certificato di agibilità parziale n.39 emesso in data 02/12/2002, relativo al fabbricato "A" (estraneo alla presente procedura), al fabbricato "C" piano T, al fabbricato "D" piano interrato, terra e primo.
- Certificato di agibilità parziale n.09 emesso in data 24/06/2003, relativo al fabbricato "D" piano interrato e piano primo.

Con ordinanza n.142 del 06/11/2006, il responsabile del Settore Gestione del Territorio, viste le risultanze del sopralluogo dalle quali risulta che le opere realizzate abusivamente consistono in:

C. **Opere in difformità dalle concessioni edilizie determinanti variazioni essenziali ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 6 giugno 2001**;
D. **Opere realizzate in assenza di titoli abilitativi**,

rilevato che le opere sorgono su aree sottoposte al vigente P.R.G. alla seguente normativa:
- Zona B1 residenziale a media densità per i fabbricati A, C, D, parte della Hall, Reception, e bar;
- Zona E1 agricola di pianura per parte della Hall delle sistemazioni esterne, la piscina e l'edificio E, i vani di servizio;
- Zona E3 di interesse ambientale rilevante per la sala da thè, l'edifico servizi al confine sud;

rilevato che le opere abusive sorgono su aree sottoposte ai seguenti vincoli e/o disposizioni di legge:
- classificate sismiche S=6 ai sensi del D.M. 3 giugno 1981;
- sottoposte a vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42

**ordinava al sig. OMISSIS, in qualità di amministratore unico della OMISSIS, nel termine perentorio di 90 giorni, di rimuovere le opere realizzate abusivamente ed in difformità, in uno con la rimessa in pristino dello stato dei luoghi.**

Con nota prot.7256 del 23/02/2018, il responsabile dell'area IV attestava l'inottemperanza all'ordinanza n.142/2006.

Con istanza inoltrata dall'ente Cooperativa OMISSIS, attuale gestore della struttura alberghiera in forza di contratto di Global Service stipulato in data 30/03/2018, registrato all'agenzia delle entrate di Eboli in data 19/04/2018 al n.618, presentata in data 27/05/2020 prot.19293 e successive integrazioni prot.24676 del 07/07/2020 e prot.32548 del 07/09/2020, veniva chiesta l'indizione della conferenza di Servizi Preliminari ai sensi dell'art.14 c.3 L.241/90 per il ripristino edilizio delle opere relative all'insediamento alberghiero.

È bene precisare che, all'attualità, non risulta indetta la Conferenza di Servizi Simultanea.

Occorre, inoltre, evidenziare che, in sede di ispezione presso il complesso edilizio, si riscontravano ulteriori difformità, rispetto a quelle accertate dalla pubblica amministrazione, consistenti in:

- cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra del corpo "D", attualmente utilizzati quali stanze dell'albergo, in luogo della destinazione assentita: centro benessere e salute, palestra, shop center, business center;
- presenza di una suite, in corso di costruzione e non completata, nel torrino del vano scala del corpo "D", al piano sottotetto;
- presenza di un capannone in lamiera, insistente sulle particelle 108-1034-1235, sul versante Nord del lotto, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo;

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

- presenza di un fabbricato rurale, insistente sulle particelle 108-1034-1235, sul versante Nord del lotto, realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo e dotato di una tettoia esterna realizzata a taglio di confine sul versante Ovest. Sul punto, occorre evidenziare che a seguito dell'istanza presentata in data 08/02/2005 con prot.4321 dalla sig.ra Spiotta Margherita (*sine titulo* in quanto detentrice di un contratto di comodato registrato ad Eboli il 19/10/2004 al n.1326), il PdC n.43/2005, relativo alla costruzione del detto fabbricato, non veniva mai rilasciato e pertanto da ritenere inefficace. **Sarà onere dell'eventuale aggiudicatario valutare la possibilità di una sanatoria urbanistica del cespite, in ragione del nulla osta rilasciato dalla Soprintendenza P.B.A.P.P.P.P.S.A.D.S.A. con nota prot.33250 del 13/10/2005**.

Al fine di riferire circa la sanabilità delle difformità riscontrate, occorre evidenziare che:

.....l'art. 167 del d.lgs. n. 42/2004 prevede, di fatti, che l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica nei casi di lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, ai sensi dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001.....(cfr. Sentenza n° 1192 del 4 luglio 2014 - Tribunale Amministrativo Regionale della Campania - Sezione staccata di Salerno). Di fatti, l'art. 146, comma 12, perentoriamente stabilisce che l'autorizzazione paesaggistica [con le sole eccezioni di cui ai commi 4 e 5 del successivo art. 167] "non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi".
.....secondo il chiarimento espresso dal Consiglio di Stato, il divieto di incremento dei volumi edilizi imposto ai fini della tutela del paesaggio preclude qualsiasi nuova edificazione comportante creazione di volume, senza che sia possibile distinguere tra volume tecnico ed altro tipo di volume; la natura del volume edilizio realizzato non rileva sul giudizio di compatibilità paesaggistica ex post delle opere, in cui la nuova volumetria, quale che sia la sua natura, impone una valutazione di compatibilità con i valori paesaggistici dell'area *ex ante*, essendo precluse autorizzazioni postume di opere che abbiano comportato nuovi volumi ai sensi dell'art.167 D.Lgs. n. 42 del 2004" (sez. II, parere 6 giugno 2012, n. affare 04814/2011).

Pertanto, con riferimento agli abusi accertati dalla pubblica amministrazione e richiamati nell'ordinanza n.142/2006, nonché con riferimento alle ulteriori difformità accertate dallo scrivente in sede di accesso al compendio staggito, dal momento che non ricorrono i presupposti per la riapertura dei termini di condono, in base all'applicazione del combinato disposto dall'art. 40 comma 6 della L.47/85 e dall'art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, mentre non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'accertamento di conformità ai sensi dell'ex art.36 D.P.R. 380/2001, atteso che è inibito, nel caso di specie, il parere postumo della Soprintendenza, è parere dello scrivente che, per il conseguimento della piena commerciabilità del complesso immobiliare di cui al presente lotto, occorre ottemperare alla citata ordinanza di rimessa in pristino, in conformità all'elaborato grafico di cui al titolo abilitativo rilasciato, C.E. n.138/2002, ovvero al ripristino dello stato *quo ante* relativamente alle ulteriori difformità riscontrate.

In questa sede, attesa l'urgenza imposta per la predisposizione del presente elaborato, e, dunque, stante l'impossibilità di eseguire una stima puntuale dei costi necessari al conseguimento della piena commerciabilità dei beni, attraverso la quantificazione del ripristino dello stato dei luoghi, la quale richiederebbe una progettazione esecutiva inerente a ciascun intervento a farsi, si ritiene che, in via preventiva e precauzionale, il costo necessario al detto adeguamento possa essere ragionevolmente assunto pari a circa euro 1.500.000,00, determinabile amplificando, di una aliquota pari a circa il 50%, i costi necessari alla demolizione delle strutture ed al conseguenziale smaltimento, al fine di tener conto delle differenti tipologie di intervento ad eseguirsi per il ripristino dello stato dei luoghi (ricostruzioni totali o parziali, ripristino delle sistemazioni esterne, adeguamenti strutturali ed impiantistici).
I costi per la demolizione (vuoto per pieno), per il trasporto a discarica e per lo smaltimento dei volumi illegittimamente edificati sono determinati sulla base del prezzario Regione Campania 2024:

| | |
|---|---|
| Volumi illegittimi desumili dall'ordinanza n.142/2006: | mc 15.507 in c.t.<br>(variazioni essenziali:<br>212+737+2.630+541+415+43+82+2.410+77)<br>(assenza titolo:<br>626+960+496+3.280+280+940+1.645+132,7) |
| Ulteriori volumi illegittimi riscontrati su p.lle 108-1034-1235: | mc 1.027 in .t.<br>(capannone 343,50; fabbr. rurale 665,00; tettoia 18,50) |
| Volume complessivo: | mc 16.534 |

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

Voce di costo CAM24_R02.020.005.B €/mc 18,94

*Demolizione totale di fabbricati, sia per il volume interrato che per quello fuori terra, compreso puntelli, ponti di servizio, schermature. Effettuata con l'ausilio di mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, in qualsiasi condizione, altezza o profondità, compreso l'onere per puntellamenti o ponteggi, il calo o l'innalzamento dei materiali di risulta con successivo carico sull'automezzo e trasporto alla pubblica discarica entro 10 km di distanza. Fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno.*

Voce di costo CAM24_T01.020.010.A €/mc 44,40

*Trasporto di materiali di risulta, provenienti da demolizioni e rimozioni, eseguiti anche a mano o in zone disagiate, con autocarro, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, spandimento del materiale ed esclusi gli oneri di discarica autorizzata. Per trasporti fino a 10 km.*

Costo demolizione, trasporto e smaltimento (mc 16.534 x €/mc 63,34): € 1.047.263,56

**LOTTO N.3**

In analogia a quanto precisato per il Lotto di vendita n.1, in relazione alla impossibilità di prospettare una sanatoria dei manufatti rinvenuti sulle p.lle 137-912, realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo, al fine di conseguire lo stato di commerciabilità del compendio staggito, occorrerà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, rimuovendo le installazioni abusive. Sul punto, si è del parere che l'esiguità delle opere di ripristino, attesa la natura e la specificità dei manufatti in legno, non incida sul valore di stima del lotto.

<<<<<<<<<<<<<<<<<>>>>>>>>>>>>>>>>>

Tali circostanze saranno tenute in debita considerazione in fase di stima, mediante l'applicazione di un idoneo coefficiente di riverbero sul valore di mercato.



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

## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI

Scopo del presente elaborato è la ricerca del più probabile "valore di vendita" del compendio in esame, di proprietà delle società debitrici.
La caratteristica fondamentale del valore di vendita di un bene, nel libero mercato, è la razionalità delle scelte degli operatori economici che vi operano, che presuppone libertà di iniziativa, una adeguata base informativa e il comune intento di massimizzare la propria utilità. Tali caratteristiche non si ritrovano nel valore di vendita forzata, che non segue la curva della "domanda e dell'offerta" alla base del libero mercato, valore anche definito come "la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile" (linee guida ABI A.1.4.1).
Nell'ambito di una procedura coattiva, il valore di vendita, pur muovendo dal valore di mercato, dipende, dunque, da una serie di assunzioni che tengono conto, tra l'altro, dello stato di conservazione, dell'ubicazione, della fruibilità, dell'estensione e dello stato di commerciabilità del cespite, ovvero di caratteristiche e peculiarità che l'esperto è chiamato a passare in rassegna in maniera analitica ed oggettiva.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, ovvero il metodo comparativo, attuata attraverso procedimenti sintetici;
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici e utilizzate in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta.

| METODOLOGIA ESTIMATIVA |
|---|
| **Struttura alberghiera**<br>Occorre, in primo luogo, chiarire che le caratteristiche del compendio e la connessa rilevante consistenza dello stesso, non consentono l'applicazione del metodo diretto. Attesa la specifica connotazione strutturale ed architettonica dell'opera, ed attesa, inoltre, la mancanza di comparabili idonei all'applicazione del metodo comparativo, la determinazione del valore di mercato è eseguita a mezzo procedure indirette. |
| **Terreni agricoli**<br>Atteso che la valutazione deve necessariamente tener conto della destinazione urbanistica dell'area, che ne determina la fruibilità e l'utilizzabilità, la determinazione del valore di mercato è eseguita a mezzo procedura diretta, attraverso il metodo comparativo. |
| **Terreni edificabili**<br>La valutazione delle quote di terreno che risultano edificabili, in ragione della destinazione urbanistica, è eseguita attraverso il metodo del costo di trasformazione, in considerazione del potenziale edificatorio dell'area, ricadente in zona "D3" alberghiera, secondo il vigente strumento urbanistico. |

### LOTTO N.1 Complesso turistico-alberghiero con pertinenze e terreno agricolo

Per quanto in premessa precisato, la determinazione del valore di mercato del presente lotto di vendita, avente destinazione ricettiva, è eseguita impiegando un metodo finanziario di natura empirica ("Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di Graziano Castello, Wolters Kluwer ed.).

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, compiendo, di fatto, una serie di apprezzamenti e detrazioni direttamente sul valore ordinario della struttura alberghiera, stabilito sul parametro delle stanze disponibili.

**In questa sede, è bene chiarire che la stima è ricondotta alla struttura originaria, composta di n.20 stanze e servizi, così come assentita con C.E. n.138/2022. Al valore così determinato, è apportata una decurtazione, in ragione dei costi ipotizzati per il ripristino dello stato dei luoghi**.

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,

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

ovvero, nel dettaglio, analizzando le caratteristiche della struttura in esame, in termini di stanze e servizi disponibili, in accordo con la classificazione alberghiera compatibile con la specifica destinazione territoriale "B1 residenziale a media densità", ove è consentita la presenza di alberghi con un numero massimo di 20 stanze e categoria "3 stelle".

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 | 100 |
| **Camera Tripla** | 1 | 120 |

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).

$$Pm = \frac{\sum_{j=1}^{n} Pj}{n}$$

dove:

*Pm* = prezzo medio da calcolarsi per ogni tipologia di stanza;
*Pj* = 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 $\Gamma$, $\Delta$ e $\Omega$.

Le analisi relative al *Comune* riguardano essenzialmente:

- la *classificazione* del Comune $\Gamma_1$,
- i *vani residenziali abitabili ai fini turistici* $\Gamma_2$,
- le *strutture ricettive attrattive* $\Gamma_3$,
- le *grandi infrastrutture* $\Gamma_4$.

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 $\Gamma_1$** | |
|---|---|
| ***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 $\Gamma_1$**= 1,30**. 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

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

alto il patrimonio immobiliare destinato alla residenza turistica e minore è la potenzialità di affollamento delle strutture alberghiere presenti.

| Comune: classificazione residenza turistica $\Gamma_2$ | |
|---|---|
| ***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 I 00% | 0,95 |
| Oltre il 100% | 0,90 |

Di conseguenza $\Gamma_2$= **0,90**.

| Comune: strutture ricettive e attrattive $\Gamma_3$ | | |
|---|---|---|
| ***Tipo struttura*** | ***Classi di quantità presenti (per intervalli)*** | ***RS*** |
| *Strutture ricettive* | | |
| 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 |
| *Strutture attrattive* | | |
| 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 |
| | nessuna fiera | 0,998 |

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

| | | |
|---|---|---|
| Fiere nazionali e internazionali | 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 $\Gamma_3$ **= 1,44.**

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 $\Gamma_4$** | | |
|---|---|---|
| ***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 $\Gamma_4$**= 0,94.**

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti $(\Gamma_1,\ \Gamma_2,\ \Gamma_3,\ \Gamma_4)$, si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla vocazione turistica generale posseduta dal Comune $\Gamma$:

$$\Gamma = \Gamma_1 \times \Gamma_2 \times \Gamma_3 \times \Gamma_4 = 1{,}30 \times 0{,}90 \times 1{,}44 \times 0{,}94 = \mathbf{1{,}584}$$

Per la valutazione della *Zona* si fa riferimento all'analisi *posizionale* $\Delta_1$, analisi *funzionale* $\Delta_2$ e analisi *estetica* $\Delta_3$.

| **Zona: caratteristiche posizionali $\Delta_1$** | | |
|---|---|---|
| ***Caratteristica*** | ***Distanza misurata*** | ***RS*** |
| **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 |

Dal prodotto dei coefficienti, si ricava $\Delta_1$=1,006.

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

| Zona: caratteristiche funzionali $\Delta_2$ | | | |
|---|---|---|---|
| ***Funzione*** | ***Tipo*** | ***Presenza +*** | ***Assenza -*** |
| *Positiva a basso o nullo impatto ambientale* | | | |
| Impianti sportivi | Terziaria | 1,011 | 1,000 |
| Cinema e teatri | | 1,009 | 1,000 |
| Circoli e ritrovi | | 1,006 | 1,000 |
| *Negativa a medio o alto impatto ambientale* | | | |
| Tralicci elettrici | Primaria | 0,972 | 1,000 |
| Depuratori | | 0,989 | 1,000 |
| Centrali di energia | | 0,930 | 1,000 |
| Cimiteri | | 0,983 | 1,000 |

Dal prodotto dei coefficienti, si ricava $\Delta_2$=0,970

| Zona: caratteristiche estetiche $\Delta_3$ | | |
|---|---|---|
| ***Proprietà estetica*** | ***Presenza +*** | ***Assenza -*** |
| *Caratteristiche estetiche di visuale* | | |
| Elemento naturale predominante | 1,033 | 1,000 |
| Panoramicità generale | 1,061 | 1,000 |
| Elemento artificiale predominante | 0,954 | 1,001 |
| *Caratteristiche estetiche di fruizione diretta* | | |
| 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 |

Dal prodotto dei coefficienti, si ricava $\Delta_3$=1,049

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti $(\Delta_1, \Delta_2, \Delta_3)$, si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alla zona dove è situato l'immobile, $\Delta$:

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 = 1{,}006 \times 0{,}970 \times 1{,}049 = \mathbf{1{,}023}$$

I criteri di valutazione intrinsechi e relativi all'immobile, sono essenzialmente la dotazione funzionale $\Omega_1$ della struttura ricettiva e le sue caratteristiche estetiche principali $\Omega_2$.

| Albergo: caratteristiche funzionali $\Omega_1$ | | | |
|---|---|---|---|
| ***Proprietà estetica*** | | ***Presenza +*** | ***Assenza -*** |
| 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 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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 | |

Dal prodotto dei coefficienti, si ricava $\Omega_1$= 1,341**.**

| **Edificio EC: caratteristiche estetiche $\Delta_2$** | | | |
|---|---|---|---|
| ***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 |

Dal prodotto dei coefficienti, si ricava $\Omega_2$= 1,000**.**

Moltiplicando tra loro i coefficienti ottenuti ($\Omega_1$, $\Omega_2$), si otterrà il rapporto strumentale di aggiustamento relativo alle caratteristiche estetiche funzionali dell'immobile, **Ω**:

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 = 1{,}341 \times 1{,}000 = \mathbf{1{,}341}$$

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:

$$I_{g\ max} = (n_1 \times P_{m1} + n_2 \times P_{m2}) = (19 \times 100{,}00 + 1 \times 120{,}00) = € \ 2.020{,}00$$

dove $n_i$ è il numero rispettivamente delle camere doppie e triple, 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 alberghiera, valutabile in circa il 60%. Di conseguenza, l'incasso giornaliero medio è dato:

$$Ig\ med = Ig\ max \times CC = 2.020{,}00 \times 0{,}60 = € \ 1.212{,}00$$

Al fine di calcolare l'*Incasso annuo medio*, occorre tenere in considerazione il periodo di apertura della struttura, per un totale di **365 giorni.**

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

Ia med = Ig med x ngp = 1.212,00 x 365 = € 442.380,00

Il reddito annuo lordo sarà pari a circa il 25% dell'incasso annuo.

$RN_L$ = Ia med x 0.25 = € 110.595,00

Per ottenere il reddito annuo normalizzato ($RN_A$), è sufficiente detrarre le spese annue di gestione che, da dati statistici, ammonta a circa il 50% del reddito annuo lordo.

$RN_A = RN_L \times 0.50$ = € 55.297,50

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 5,5% (consono per la tipologia immobiliare in esame), e tenendo in considerazione i parametri di apprezzamento/detrazione precedentemente ricavati:

$$V_M = \frac{RN_A \times \Gamma \times \Delta \times \Omega}{r_c} = \frac{55.297{,}5 \times 1{,}584 \times 1{,}023 \times 1{,}341}{0.055} = €2.184.943{,}36$$

Al valore innanzi calcolato $V_M$, va apportata una detrazione pari ad e 1.500.000,00, per tener conto dei costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Pertanto, il valore ultimo della struttura alberghiera afferente al presente Lotto è pari a:

$Val_{Alb} = V_M$ - € 1.500.000,00 = € 684.943,36

Confondendo il diritto di superficie con la piena proprietà, il valore qui calcolato può essere ripartito tra le due società debitrici in ragione della rendita catastale attribuita alle unità immobiliari sub.23, in capo alla OMISSIS, e sub.24, in capo alla OMISSIS. Tale ripartizione trova fondamento nell'accordo raggiunto tra le parti al momento della variazione catastale di fusione n.28800.1 eseguita in data 26/07/2010.

| società | unità | rendita | % | valore |
|---|---|---|---|---|
| OMISSIS | sub.23 | € 57.216,14 | 64,97 | € 445.007,68 |
| OMISSIS | sub.24 | € 30.849,34 | 35,03 | € 239.935,68 |

Al valore innanzi calcolato, occorre aggiungere il valore del terreno agricolo annesso al lotto di vendita, la cui consistenza è pari a 49.150 mq (p.lle 108, 234, 921, 981, 982, 990, 1032, 1034, 1036, 1038, 1040, 1042, 1053, 1235).

Al fine di determinare il valore di mercato unitario da attribuire ai terreni in parola, nell'ambito di una indagine ipotecaria eseguita al fine di rintracciare comparabili idonei all'applicazione del metodo comparativo, è stato rintracciato un atto di compravendita a rogito notaio Luigia della Greca, rep.2786 del 24/03/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pubblicità Immobiliare in data 01/04/2022 ai nn.10950 R.P. e 13857 R.G.
La compravendita ha avuto ad oggetto un appezzamento di terreno, posto nelle immediate vicinanze del terreno che ci occupa, individuato nel Catasto Terreni al Fg.30 p.lle 32-36, per una consistenza complessiva pari a 15.124 mq, laddove il prezzo di vendita veniva concordato pari a € 130.000,00, da cui deriva un valore unitario pari a €/mq 8,59.
Orbene, al fine di tenere in considerazione la natura dei suoli in esame ed il relativo grado di fruibilità, comunque connesso alla struttura alberghiera, si ritiene che il valore unitario, da attribuire ai suoli in parola, sia quantificabile applicando una decurtazione del 30% al parametro ritraibile dal detto comparabile.

$V_{MU}$ = €/mq 8,59 x 0,70 = €/mq 6,00 in c.t.

Tale valore unitario ben si approssima al dato estraibile dal listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli, Rilevazione Anno 2023 Exeo edizioni.

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

**Valorizzazioni Zona 1 - Capaccio**

| Qualità di coltura | Min €/ha | Max €/ha |
|---|---|---|
| Seminativo | 13.000 | 26.000 |
| Seminativo irriguo | 33.000 | 67.000 |
| Orto irriguo | 44.000 | 88.000 |
| Prato | 10.000 | 21.000 |
| Frutteto | 52.000 | 98.000 |
| Vigneto | 24.000 | 46.000 |
| Vigneto in zona D.O.C. o IGP | 41.000 | 62.000 |
| Uliveto | 25.000 | 52.000 |
| Pascolo | 2.500 | 5.000 |
| Bosco alto fusto | 3.900 | 10.000 |
| Bosco ceduo | 1.600 | 6.000 |
| Agrumeto | 42.000 | 88.000 |
| Pioppeto | 22.000 | 45.000 |
| Incolto sterile | 1.200 | 2.300 |
| Colture floro vivaistiche -Vivaio | 67.000 | 140.000 |

Ne consegue che il valore di mercato dei terreni in esame è pari a:

$$Val_T = €/mq\ 6{,}00 \times mq\ 49.150 = € 294.900{,}00$$

Confondendo il diritto di superficie con la piena proprietà, il valore qui calcolato può essere ripartito tra le due società debitrici in ragione della consistenza catastale attribuita alle singole particelle di terreno, su complessivi 49.480 mq.

| società | consistenza | % | valore |
|---|---|---|---|
| OMISSIS | 45.805 mq | 92,57 | € 272.997,06 |
| OMISSIS | 3.675 mq | 7,43 | € 21.902,94 |

Pertanto, il valore di mercato del presente lotto di vendita è pari a:

$$Val_{Alb} + Val_T = € 684.943{,}36 + € 294.900{,}00 = € 979.843{,}36$$

Al valore innanzi calcolato, va apportata una decurtazione pari al 30%, al fine di tener conto della mancanza di garanzia contro vizi occulti e dell'alea, di rilievo, sottesa alla presenza dei contenziosi tuttora in corso di giudizio, RG N.20004014/2010 presso il Tribunale di Salerno, RG N.1618/2023 presso Corte di Appello di Napoli.

$$Val_{Lotto\ 1} = € 979.843{,}36 \times 0{,}70 = € 685.890{,}35$$

arrotondato a **€ 686.000,00**

*(diconsi euro seicentoottantaseimila/00)*

Sommando le singole quote attribuite alle società debitrici, in relazione alla struttura alberghiera ed ai terreni, il valore del lotto può essere ripartito nel seguente modo:

| società | valore | % | Lotto 1 | quota |
|---|---|---|---|---|
| OMISSIS | € 718.004,74 | 73,28 | € 686.000,00 | € 502.683,67 |
| OMISSIS | € 261.838,62 | 26,72 | | € 183.316,33 |

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

**LOTTO N.2 Terreno agricolo**

Richiamando la metodologia già adottata per la determinazione del valore di mercato unitario dei terreni agricoli del precedente lotto, attesa la perfetta rispondenza tra l'ubicazione del suolo oggetto della richiamata compravendita con quella del suolo in esame, si ritiene di poter quantificare in €/mq 8,59 il valore unitario di mercato.
Con riferimento alla consistenza del mappale in oggetto, Fg.30 p.lla 33, di 10.215 mq, il valore di mercato del bene di cui al presente lotto è pari a:

$$V_M = €/mq\ 8{,}59 \times 10.215\ mq = €\ 87.746{,}85$$

Al valore innanzi calcolato, va apportata una decurtazione pari al 10% al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi occulti.

$$Val_{Lotto\ 2} = €\ 87.746{,}85 \times 0{,}90 = €\ 78.972{,}17$$

arrotondato a **€ 79.000,00**
*(diconsi euro settantanovemila/00).*

**LOTTO N.3 Terreno parzialmente edificabile**

In generale, il valore di trasformazione si basa sull'impostazione di un bilancio economico tra ricavi e costi di una ordinaria operazione immobiliare. Il risultato di detta operazione esprime il corrispettivo spettante nell'ipotesi di edificazione. Tale metodologia comporta l'individuazione del valore di mercato di costruzioni ultimate che abbiano una tipologia simile a quelle ritenute realizzabili sull'area oggetto di stima e la determinazione analitica dei costi che andrebbero sostenuti per l'urbanizzazione dell'area e dei costi necessari per la realizzazione delle costruzioni. Il valore dell'area risulterà determinato dalla differenza tra il "valore dell'edificato" e i costi di costruzione ed urbanizzazione.

Esprimendo con Va il valore dell'area, con C il costo complessivo di trasformazione e con Vm il valore della struttura immobiliare realizzabile, può porsi:

$$Va = Vm - C$$

Il più probabile valore di mercato di un'area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato dell'edificabile, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del «profitto normale», scontando all'attualità tale differenza, in previsione della durata della trasformazione, ovvero del tempo di costruzione. Occorre precisare, che il valore "finito" dei beni così determinato, trattandosi di immobili all'interno di un comparto edificatorio, è riferito non solo alla costruzione (comprensivo di sedime) ma anche ai suoli adibiti a standard ed urbanizzazioni, atteso che questi ultimi sono strettamente connessi e funzionali (complementari) alla struttura -*i suoli destinati ad opere di urbanizzazione, in un comparto edilizio, sono connessi da vincolo di complementarietà a quelli destinati alla costruzione. Infatti, la stessa complementarietà fra i suoli destinati ad opere di urbanizzazione primaria o secondaria e i manufatti che sono serviti da esse evidenzia la possibilità di valutare le aree oggetto della stima allo stesso valore di quello conferito per le aree edificate*[1].
Il procedimento analitico può dunque proporsi con la seguente formulazione:

$$Va = [Vm - (\Sigma K + Ip + P)\ ]/\ (1 + r)^n$$

dove:
***Va*** = valore attuale dell'area
***Vm*** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione
***ΣK*** = costi relativi alla costruzione
***Ip*** = interessi passivi per anticipazione dei capitali
***P*** = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario
***r*** = saggio netto di investimenti nel settore edilizio
***n*** = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l'inizio di redditività del fabbricato.

[1] Perizie e Pareri in tema di indennità di Esproprio", autore Tullio D'Angelo, Editore Legislazione –Tecnica S.r.l. – via dell'Architettura, 16 – Roma – Ottobre 2015.

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

***Il valore di mercato dell'opera realizzabile***

Nel caso in esame, il "valore dell'edificato" è determinato, per via diretta, ponendo a reddito la valutazione già eseguita per la struttura alberghiera di cui al Lotti di vendita n.1. All'uopo, ai fini della valutazione del potenziale edificatorio, può farsi riferimento alla soluzione progettuale già ipotizzata dalla società debitrice, dalla quale si desume la possibilità di realizzare una struttura alberghiera dotata di n.26 stanze ed annessi servizi. Ipotizzando, dunque, la realizzazione di una struttura in categoria 3/4 stelle, il valore dell'edificato può essere rapportato alla stima già eseguita, in funzione del numero di camere.

Albergo 3 stelle, n.20 camere: € 2.185.000,00 in c.t.

Albergo 3/4 stelle, n.26 camere: $\frac{€2.185.000,00 x 26}{20} = €\ 2.840.500,00$

***Il costo dell'opera realizzabile***

Il costo C ordinario, occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area è composto da:

- Costo delle opere edili (***ΣK***) comprendente:

  ***K1*** costo tecnico di costruzione, spese generali e sistemazione esterna;
  ***K2*** oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
  ***K3*** oneri concessori e di urbanizzazione
- Interessi passivi (***Ip***) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse Prime Rate ABI;
- Profitto lordo (***P***) di un ordinario imprenditore.

Nel particolare, si analizzano le singole categorie di spesa.

***K1 - costo tecnico di costruzione***

Il costo base di costruzione può essere dedotto in considerazione della relativa incidenza sul valore dell'opera, generalmente pari al 60%.

***K1 = 2.8450.500 x 0,6 = € 1.704.300,00***

***incidenza per camera: € 65.500,00 in c.t.***

Il costo della singola camera trova rispondenza con l'attualizzazione dei valori desumibili dal "Prezzario di massima per le stime secondo il criterio del valore di costo di ricostruzione deprezzato per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare (Gruppi: D e E)" pubblicato dall'Ufficio provinciale di Milano - Territorio nel novembre del 2020.

| | | |
|---|---|---|
| Albergo 3 stelle (40 mq/camera*) | €/camera | **31.000,00** |
| Albergo 4 stelle (52 mq/camera*) | €/camera | **55.400,00** |
| Albergo 5 stelle (65 mq/camera*) | €/camera | **80.000,00** |
| Albergo 5 stelle di lusso (85 mq/camera*) | €/camera | **120.000,00** |
| | €/suite | **170.000,00** |

(*) rapporto medio ordinario fra la superficie lorda di pavimento complessiva della struttura ricettiva e il numero di camere che contiene.

***K2 - oneri professionali***

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: *studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc.*, che si assumono nella misura pari al ***12%*** del costo tecnico di costruzione "***K1***".

***K3 – oneri concessori e di urbanizzazione***

Gli oneri concessori sono assunti pari al ***10%*** del costo tecnico di costruzione "***K1***".

***Ip - Interessi passivi***

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

Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, gli interessi sono considerati mediamente anticipati. Nel caso di specie, si prevedono tempi di realizzazione della trasformazione pari a **5 anni** ed il tasso di interesse viene assunto nella misura del **4%**.

***P - Profitto di un ordinario imprenditore***

Si riconosce un margine operativo, ovvero un profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione, nella misura del 20% sulla sommatoria dei costi complessivi (diretti ed indiretti).

Orbene, nell'ipotesi di saturazione del potenziale edificatorio, si perviene alla seguente stima.

| **Parametri di calcolo** | |
|---|---|
| *K1- Incidenza costo costruzione* | 60% |
| *K2- Incidenza oneri professionali* | 12% di K1 |
| *K3- Contributo concessorio e oneri urbanizzazione* | 10% di K1 |
| *P- Incidenza profitto imprenditore* | 20% (K1+K2+K3) |
| *Ip-Incidenza interessi passivi* | 3% (K1+K2+K3+P) |
| *Saggio d'interesse r* | 4,0 % |
| *Numero di anni n* | 5 |

| | |
|---|---|
| *Costo tecnico di costruzione K1* | € 1.698.231,60 |
| *Oneri professionali K2* | € 203.787,79 |
| *Oneri concessori K3* | € 169.823,16 |
| *Profitto imprenditore Pi* | € 414.368,51 |
| *Interessi passivi IP* | € 74.586,33 |
| **TOTALE COSTI (T.C.)** | **€ 2.560.797,39** |

| | |
|---|---|
| *Valore Terreno (Va)=Vm-T.C.* | **€ 279.628,97** |
| *Valore attuale Terreno Vatt=Va/(1+r)^n* | **€ 229.834,63** |

Al valore qui calcolato, il quale ricomprende le particelle di terreno in zona E3 (pineta), strumentali al completamento della struttura ricadente in zona D3, va apportata una decurtazione del 30%, al fine di tener conto della mancanza di garanzia per vizi occulti e l'alea, di rilievo, sottesa all'attuale stato di occupazione, nonché all'esistenza del procedimento giudiziario RG N.20004014/2010 presso il Tribunale di Salerno, attualmente sospeso con ordinanza del 24/01/2021.

$Val_{Lotto\ 3}$ = € 229.834,63 x 0,70 = € 160.884,24
arrotondato a **€ 161.000,00**
*(diconsi euro centosessantunomila/00).*


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

## 8. VALUTAZIONE AVVIAMENTO SOCIETÀ

Nell'ambito della stima di un'azienda nel suo complesso, l'avviamento è un elemento di difficile valorizzazione. Esso è qualificabile come il maggior valore di mercato che un complesso aziendale organizzato presenta unitariamente considerato, rispetto alla somma dei singoli valori di mercato dei beni che lo compongono. Inoltre, non è sempre autonomamente rilevabile nelle scritture contabili, ma risulta iscrivibile in bilancio solo ed in quanto acquisito a titolo oneroso da terzi.

Per questi motivi, appare utile in questa sede utilizzare quale riferimento di calcolo quello più utilizzato dall'Amministrazione finanziaria nella verifica di congruità del valore dichiarato ai fini del calcolo dell'imposta di registro: il criterio forfettario determinato ex **art. 2, c.4, DPR 460/96.** Tale metodologia risulta quella più adoperata dagli Uffici anche dopo l'abrogazione di tale norma, naturalmente con le doverose attenzioni.

Si fa presente che, ai fini della presente relazione, tale criterio viene applicato ai valori di bilancio della Cooperativa Grand Hotel Paestum, soggetto a cui era affidata, ormai da anni, la gestione delle attività di ristorazione ed alberghiera da entrambe OMISSIS in liquidazione e OMISSIS in liquidazione. Ciò anche per il motivo per il quale lo stesso liquidatore delle due società ha confermato nelle proprie dichiarazioni al curatore l'inattendibilità delle scritture contabili di entrambe.

Si addiviene, così, al valore dell'avviamento della Cooperativa OMISSIS come di seguito esposto:

| Anno | Volume d'affari | Reddito d'impresa | % redditività |
|---|---|---|---|
| **2021** | € 1.008.449,00 | € 432.222,00 | 0,4286 |
| **2022** | € 1.504.965,00 | € 142.735,00 | 0,0948 |
| **2023** | € 1.040.144,00 | -€ 192.387,00 | -0,1850 |

Vol. medio 1.184.519 % media 0,1128

| Criterio della media del volume d'affari ex art. 2 comma 4 D.P.R. 460/96 | |
|---|---|
| *Media del volume d'affari* | **1.184.519** |
| *Media della redditività nel triennio* | 0,1128 |
| *Valore dell'avviamento* | |
| *Redditività * Volume d'affari * 3* | 400.938 |
| **Avviamento** | **400.000** |

L'avviamento così calcolato deriva da una gestione dell'attività svolta sulla totalità della struttura, anche sulla parte con abusi edilizi. Considerando che, delle n.57 camere esistenti, utilizzate e messe a disposizione della clientela, n.20 sono quelle prive di abusi, ovvero circa il **35%** di esse, appare opportuno utilizzare tale percentuale per dare un reale valore dell'avviamento all'azienda.

**Avviamento = € 140.350,88**

La ripartizione del valore qui calcolato, tra le due società OMISSIS e OMISSIS, viene effettuata con il medesimo criterio adottato precedentemente ai fini del calcolo del valore di mercato del lotto relativo al complesso turistico-alberghiero, in ragione, quindi, della rendita catastale attribuita alle unità immobiliari sub.23, in capo alla OMISSIS, e sub.24, in capo alla OMISSIS. Tale ripartizione trova fondamento

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

nell'accordo raggiunto tra le parti al momento della variazione catastale di fusione n.28800.1 eseguita in data 26/07/2010:

| Società | % | Valore dell'avviamento attribuito alle società in liquidazione giudiziale |
|---|---|---|
| OMISSIS in liquidazione | 64,97 | **€ 91.185,96** |
| OMISSIS in liquidazione | 35,03 | **€ 49.164,92** |

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

## 9. CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato, lo scrivente ha proceduto al rilievo ed all'analisi delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di indagine, onde pervenire alla conclusione che:

- il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare staggito sia pari ad euro 926.000,00 (*diconsi euro novecentoventiseimila/00*).

| | | |
|---|---|---|
| LOTTO N.1 | € 686.000,00 | (73,28% OMISSIS IN LIQ. ÷ 26,72% OMISSIS IN LIQ.) |
| LOTTO N.2 | € 79.000,00 | (100% OMISSIS IN LIQ.) |
| LOTTO N.3 | € 161.000,00 | (100% OMISSIS IN LIQ.) |

- l'avviamento delle società sia pari ad € 140.350,88 (*diconsi euro centoquarantamilatrecentocinquanta/ottantotto*)

| | |
|---|---|
| OMISSIS IN LIQUIDAZIONE | € 91.185,96 |
| OMISSIS IN LIQUIDAZIONE | € 49.164,92 |

Ritenendo di avendo assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto ingegnere Adriano Ardia rassegna la presente relazione di stima corredata di allegati come di seguito.

Salerno, 14 ottobre 2024

Il tecnico
ing. Adriano Ardia

## 10. ALLEGATI

1. titoli di provenienza
2. documentazione catastale
3. ispezioni ipotecarie
4. certificato di destinazione urbanistica
5. attestazione regionale usi civici
6. titoli edilizi
7. allegati al calcolo dell'avviamento



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