

Francesco Taglialatela

architetto

-
- che nelle more, ad espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente
 - ha acquisito in data 15 giugno 2016 presso il competente Ufficio dell'Agazia delle Entrate di Caserta le visure storiche degli immobili che costituiscono il bene oggetto di stima e l'estratto di mappa dei suoli su cui essi insistono. (All. 8 e 9);
 - ha acquisito in data 23 giugno 2016 le planimetrie catastali degli immobili ubicati ad est e ad ovest del complesso immobiliare denominato ex Hotel Houston (All. 10);
 - ha acquisito in data 05.07.2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casagiove (CE) certificato di destinazione urbanistica delle aree su cui insistono tutti gli immobili oggetto di perizia, copia dei titoli edilizi relativi agli immobili ubicati ad est e ad ovest del complesso immobiliare denominato ex Hotel Houston, certificazione da cui si evince che i documenti ritirati dallo scrivente con numero 4 verbali del 05.07.2016 "sono gli unici che è stato possibile rintracciare presso gli atti d'Ufficio" e che "Tuttavia in riferimento all'immobile denominato ex Hotel Houston è stato rinvenuto agli atti l'ordinanza sindacale n. 23 del 31.03.2015 che si allega in copia alla presente" (All. 11, 12, 13, 14, 15, 16);
 - ha acquisito in data 26 ottobre 2016 ed in data 03 novembre 2016, previa richiesta di rasterizzazione delle planimetrie catastali all'Agenzie delle Entrate Ufficio Provinciale – Territorio di Caserta del 27 ottobre 2016, le suddette planimetrie catastali del complesso immobiliare denominato ex Hotel Houston (All. 17);
 - ha acquisito in data 18.01.2016 i titoli edilizi del complesso denominato ex Hotel Houston (All. 18, 19, 20, 21);
 - ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento commerciale degli immobili oggetto di stima consultando Agenzie immobiliari con sede lungo l'asse viario ove sono ubicati detti immobili e la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (All. 22);
- tanto premesso
- all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, come richiesto dal Collegio dei Curatori con nota inviata a mezzo pec in data 01 giugno 2016, secondo il seguente ordine:
- Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
 - Sommaria descrizione del bene;
 - Verifica urbanistica del bene;
 - Stima del valore di mercato del bene.

Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da un complesso turistico alberghiero, da un compendio immobiliare destinato ad attività commerciale - produttiva e da un edificio destinato ad attività commerciale; tali beni sono ubicati nel Comune di Casagiove (CE) a sud di via Nazionale Appia, nei pressi dell'uscita Caserta Nord dell'Autostrada A2, in un'area caratterizzata dalla presenza di strutture ed esercizi commerciali di varia natura.



Francesco Tagliatela

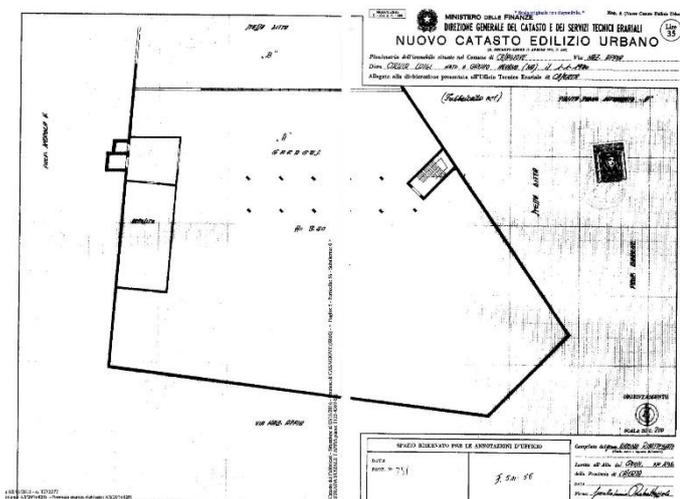
architetto

Il complesso turistico alberghiero è composto da un corpo di fabbrica a torre, da un edificio a blocco, da una piscina all'aperto con annesso spogliatoio, da quattro campi da tennis, da una cabina elettrica, da due locali di servizio e da spazi scoperti pertinenziali distribuiti su una superficie complessiva di circa 28.500 mq. Detto complesso confina a nord con la via Nazionale Appia da cui ha accesso diretto, ad est con fabbricati ed annesse corti riportati rispettivamente in Catasto al Foglio 5 Particella 5287 e 5097, a sud con suoli riportati in Catasto al Foglio 5 Particella 415, 420, 487, 639, 490, 641, 820, 822, ad ovest con suoli riportati in Catasto al Foglio 5 Particella 5184, 5185, 452, 627, 98, 441.

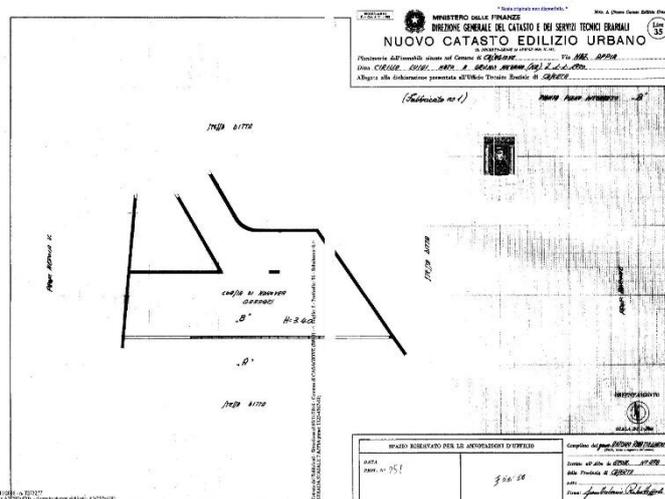
Il complesso turistico alberghiero risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Casagrove (CE), con i seguenti dati:

Foglio 5, Particella 56, 57, 58, 59, 60, 61 Ctg D/2 R.C. € 73.468,53.

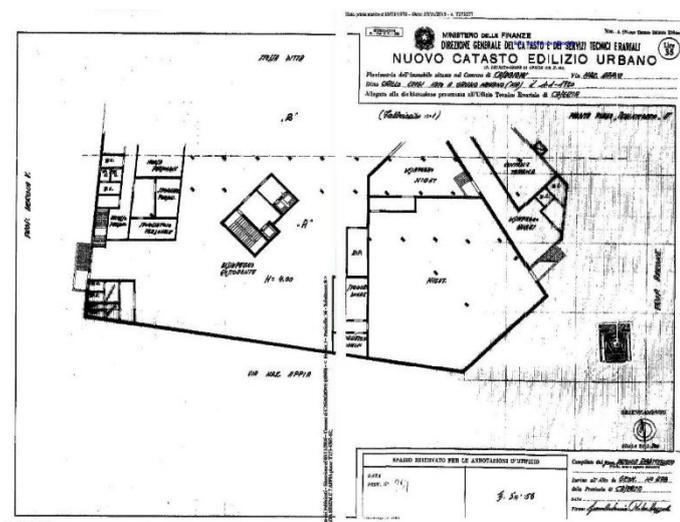
Di seguito sono riportate le planimetrie catastali del complesso sopra descritto:



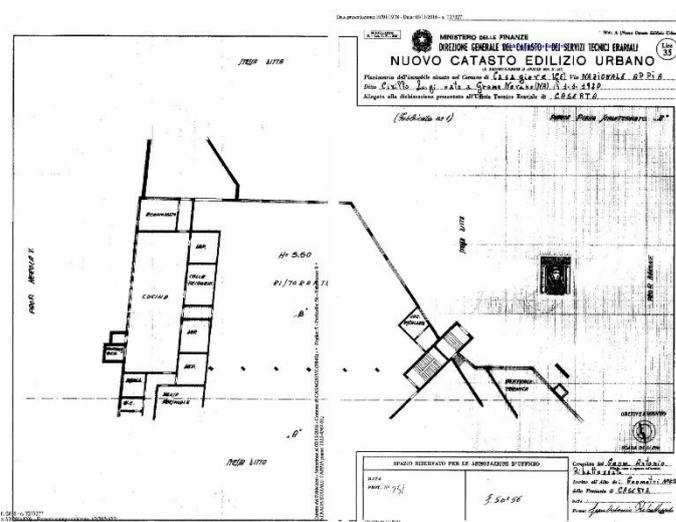
Piano garage albergo A



Piano garage albergo B

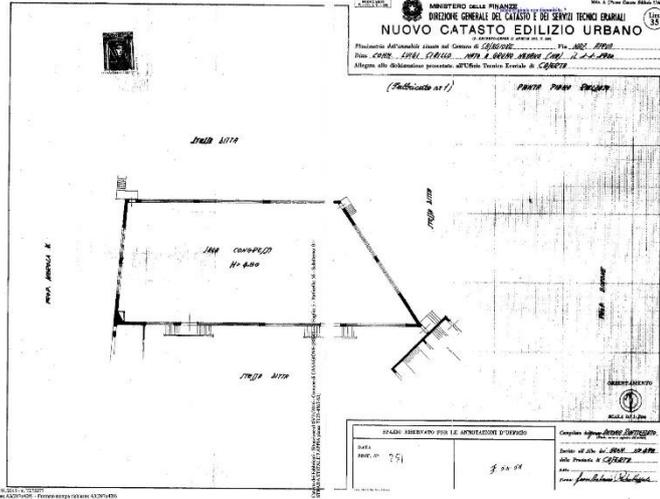


Piano seminterrato albergo A

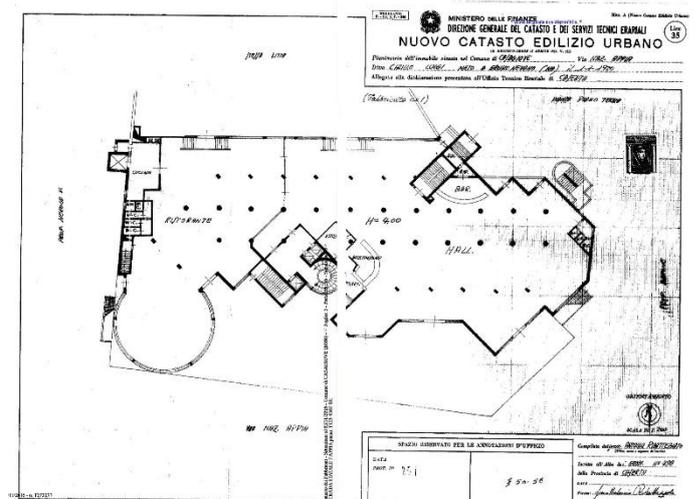


Piano seminterrato albergo B

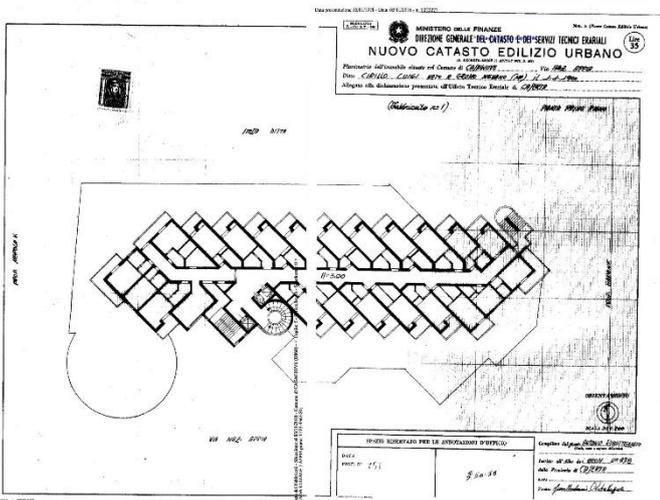
Francesco Tagliatela architetto



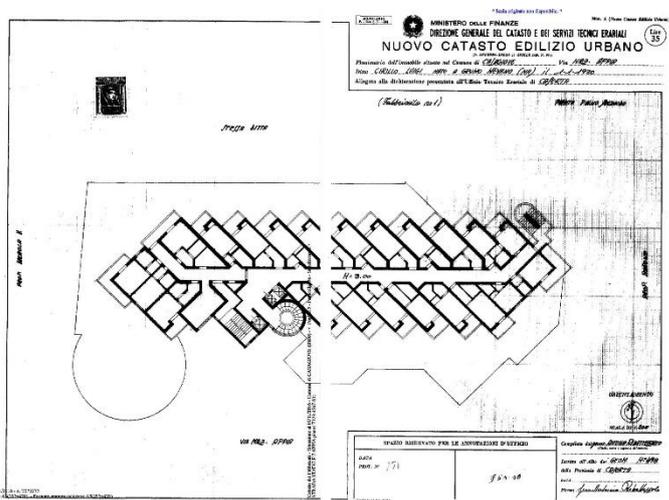
Piano rialzato albergo



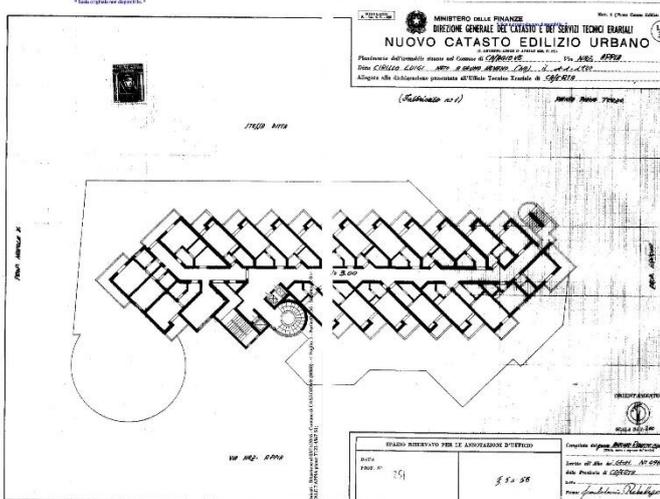
Piano terra albergo



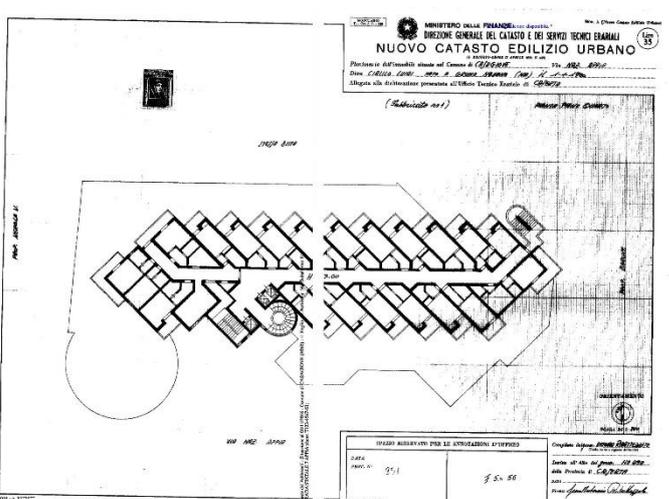
Piano primo albergo



Piano secondo albergo



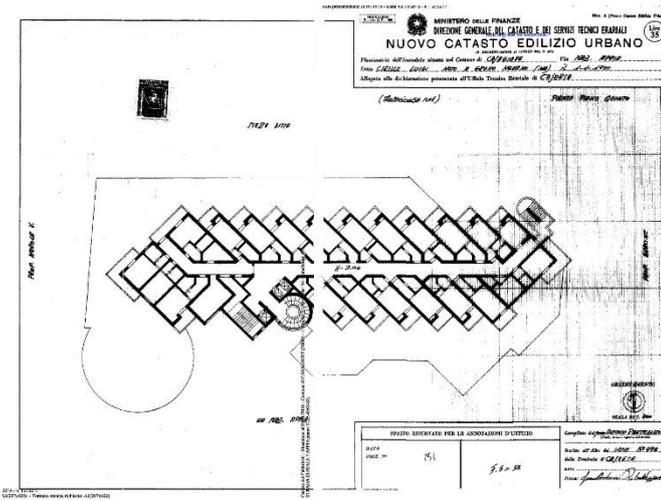
Piano terzo albergo



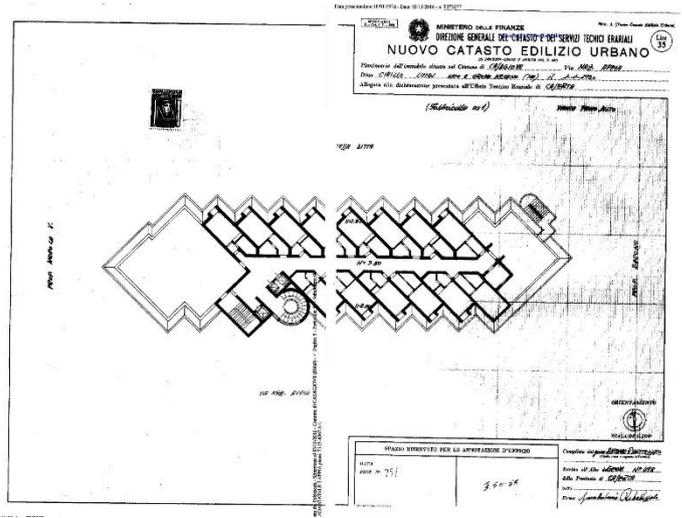
Piano quarto albergo



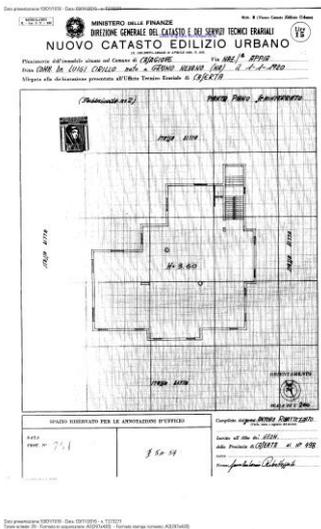
Francesco Taglialatelata architetto



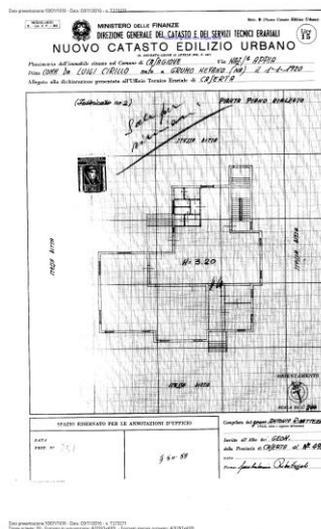
Piano quinto albergo



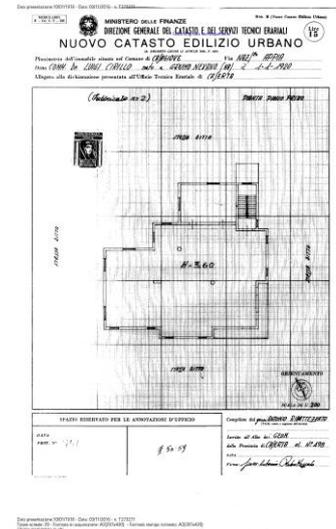
Piano sesto albergo



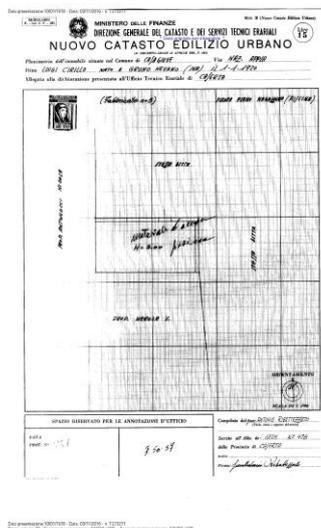
Piano seminterrato palazzina servizi



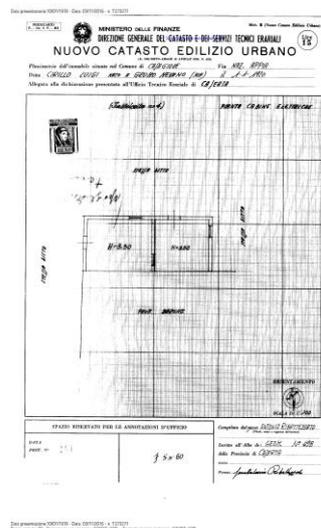
Piano rialzato palazzina servizi



Piano primo palazzina servizi



Spogliatoio piscina



Cabina elettrica

Francesco Taglialatela

architetto

Foglio 5 Particella 5182

Qtà Ente Urbano;

Foglio 5 Particella 5183

Qtà Ente Urbano;

Foglio 5 Particella 31

Qtà Agrumeto

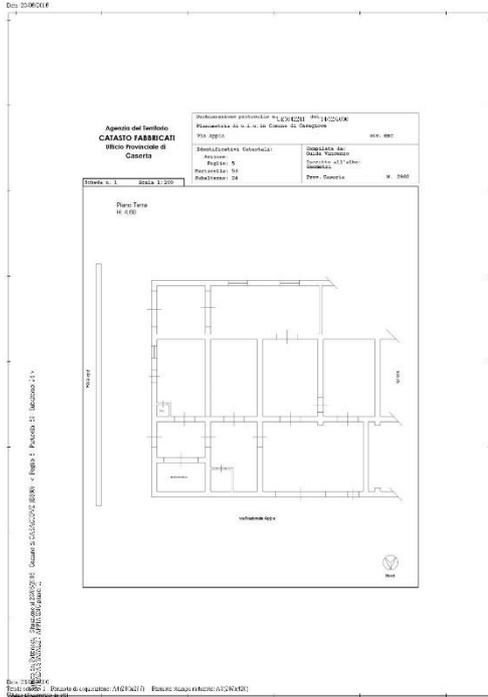
R.D. € 18,98;

Foglio 5 Particella 5185

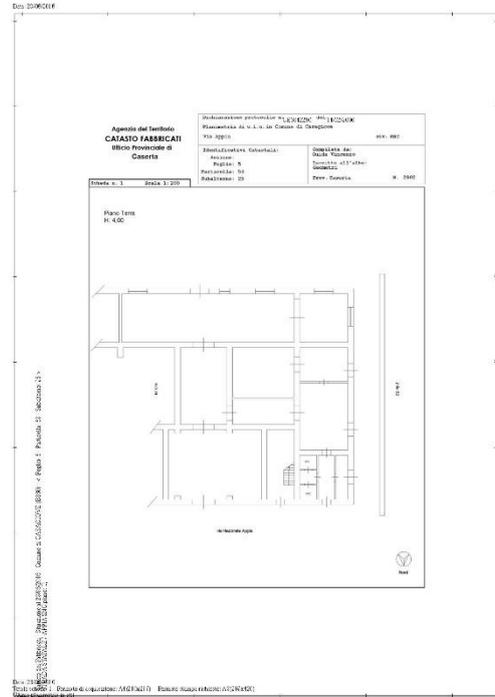
Qtà Seminattivo

R.D. € 3,14.

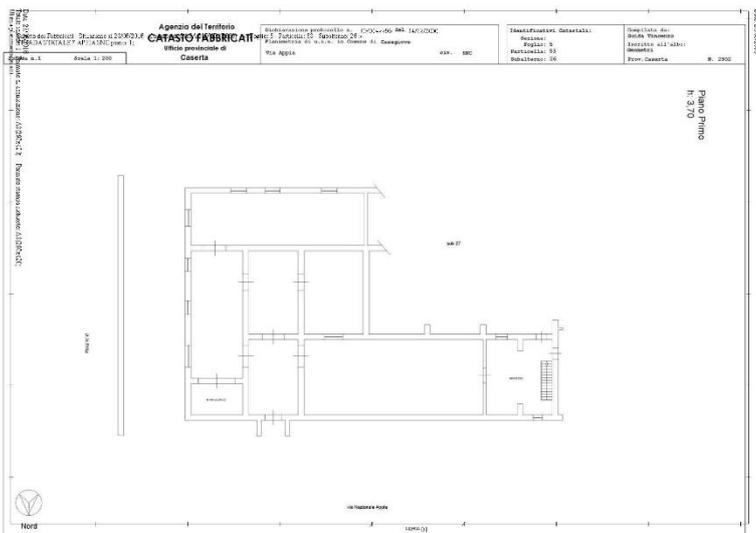
Di seguito sono riportate le planimetrie catastali dell'edificio sopra descritto:



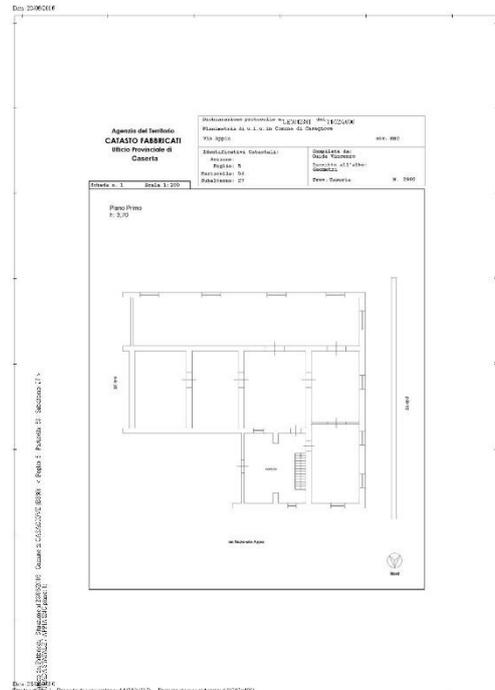
Piano terra



Piano terra



Piano primo



Piano primo



Francesco Taglialatela

architetto

Sommara descrizione del bene.

I beni oggetto della presente relazione di stima, come sopra individuati, costituiscono una complessa consistenza immobiliare che lo scrivente, atteso la propria natura e caratteristiche, ritiene opportuno suddividere in tre distinti Lotti come di seguito individuati.

Lotto A - Complesso turistico alberghiero denominato ex Hotel Houston:

il complesso turistico alberghiero, edificato tra la metà e la fine degli anni settanta del secolo scorso, è costituito da un corpo di fabbrica principale destinato ad albergo realizzato con struttura portante in cls armato e copertura in parte piana ed in parte leggermente inclinata, una palazzina destinata a servizi dell'albergo realizzata con struttura portante in cls armato e copertura piana, una piscina scoperta con annesso spogliatoio, quattro campi da tennis, una cabina elettrica, due locali di servizio realizzati in muratura portante e copertura piana, aree pertinenziali scoperte. Il complesso ha accesso diretto dalla via Nazionale Appia.

- L'albergo presenta uno sviluppo verticale composto da un piano interrato, un piano seminterrato e sette piani elevati fuori terra. Come rilevato dai titoli edilizi autorizzativi, il piano interrato, accessibile con una rampa carrabile, risulta destinato a garage e a deposito; il piano seminterrato risulta destinato a ristorante con annessa cucina e locali di servizio, a night con annesso bar e locali di servizio, a centrale termica; il piano terra risulta destinato ad hall d'ingresso, direzione, bar, ristorante, sala congressi, quest'ultima posta a quota rialzata rispetto al calpestio di piano, con annessi servizi dedicati; nei soprastanti sei piani in elevazione risultano ubicate le camere con annessi locali di servizio al piano. L'albergo risulta completamente vandalizzato; la superficie lorda, ricavata dalla consistenza delle planimetrie catastali, è pari a circa 12.200 mq.

- La palazzina destinata a servizi dell'albergo è un fabbricato composto da un piano seminterrato e due piani elevati fuori terra. La palazzina risulta allo stato completamente vandalizzata, essa è stata interessata da un incendio di rifiuti giacenti ivi, giusta ordinanza del Sindaco pro tempore del Comune di Casagiove (CE) N. 23 del 31.03.2015; la superficie lorda, ricavata dalla consistenza delle planimetrie catastali, è pari a circa 1.360 mq.

- La piscina presenta uno sviluppo rettangolare ed è dotata di piattaforma perimetrale rialzata rispetto al terreno circostante; lo spogliatoio di servizio alla piscina è costituito da un ambiente di un piano fuori terra di forma rettangolare. La piscina risulta in pessimo stato di conservazione.

- Lo spogliatoio, che all'atto degli accessi all'intero compendio immobiliare oggetto di stima risulta occupato da ignoti, presenta esternamente un pessimo stato di conservazione; la superficie lorda, ricavata dalla consistenza delle planimetrie catastali, è pari a circa 34 mq.

- I quattro campi da tennis, riportati nei titoli edilizi, sono affiancati parallelamente al confine sud del lotto di pertinenza; essi risultano materialmente ricoperti dalla vegetazione che ha invaso la parte sud dell'area di pertinenza dell'intero complesso alberghiero.

- La cabina elettrica è costituita da due locali di un piano fuori terra di forma rettangolare. La cabina risulta completamente vandalizzata; la superficie lorda, ricavata dalla consistenza delle



Francesco Taglialatela

architetto

planimetrie catastali, è pari a circa 42 mq.

- I locali di servizio sono costituiti da due ambienti di un piano fuori terra di forma rettangolare posti sul confine nord con il bene di seguito identificato come Lotto C. Tali locali, privi di accatastamento, risultano completamente vandalizzati.

- L'area pertinenziale scoperta in cui sono distribuiti i corpi di fabbrica e le attrezzature sportive risulta invasa da vegetazione spontanea nella maggiore consistenza posta a sud; la consistenza della superficie commerciale rilevata dall'estratto di mappa catastale al netto della superficie occupata dai sopra descritti corpi di fabbrica, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 2.575 mq.

Il complesso turistico alberghiero risulta acquistato dalla Soc. ITACA spa con Atto per Notaio Liotti Pasquale del 07/08/2003 Rep. 53912/14134, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CASERTA l'8/08/2003 ai nn. 24272/18211.

Di seguito è riportata la documentazione fotografica del complesso sopra descritto:

Foto esterno albergo



Foto esterno albergo



Foto esterno albergo



Foto esterno albergo



Francesco Taglialatela
architetto

Foto esterno albergo



Foto interno albergo



Foto interno albergo



Foto interno albergo



Foto interno albergo



Foto interno albergo



Francesco Taglialatela
architetto

Foto interno albergo



Foto interno albergo



Foto esterno palazzina servizi



Foto esterno palazzina servizi



Foto esterno palazzina servizi



Foto interno palazzina servizi



Francesco Taglialatela
architetto

Foto interno palazzina servizi



Foto interno palazzina servizi



Foto piscina



Foto piscina



Foto spogliatoio piscina



Foto cabina elettrica



Francesco Taglialatela

architetto

Foto area pertinenziale



Foto area pertinenziale



Lotto B - Compendio immobiliare destinato ad attività commerciale - produttiva:

il compendio immobiliare, edificato alla fine degli anni sessanta del secolo scorso, è costituito da un corpo di fabbrica prospiciente la via Nazionale Appia destinato ad attività commerciale, realizzato con struttura portante in cls armato con copertura piana, da un capannone posto a sud del suddetto corpo di fabbrica, destinato ad uso deposito, realizzato con struttura portante mista in cls armato/acciaio/muratura con copertura a volta, da una cabina elettrica realizzata in muratura portante e copertura piana, da aree pertinenziali scoperte.

- Il corpo di fabbrica prospiciente la via Nazionale Appia presenta uno sviluppo verticale composto da un piano interrato e da un piano terra. Come rilevato dai titoli edilizi autorizzativi, il piano interrato, accessibile con una rampa carrabile, risulta destinato a deposito; il piano terra risulta destinato ad attività commerciale con annessi servizi. Il piano interrato è collegato al piano terra con una scala interna a pozzo dotata di montacarichi nella parte centrale. Il corpo di fabbrica presenta uno stato di conservazione buono; la consistenza della superficie commerciale rilevata dalle planimetrie catastali, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 690 mq.

- Il capannone è composto da un piano terra di forma trapezoidale. Come rilevato dai titoli edilizi autorizzativi tale capannone risulta avere destinazione di deposito ad uso industriale. Il capannone presenta uno stato di conservazione buono; la consistenza della superficie commerciale rilevata dalle planimetrie catastali, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 383 mq.

- La cabina elettrica è costituita da un locale di forma rettangolare posto sul confine nord est del lotto di pertinenza dell'intero compendio. La cabina presenta uno stato di conservazione buono; la consistenza della superficie commerciale rilevata dalla planimetria catastale, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 8.4 mq.

- L'area pertinenziale scoperta in cui sono distribuiti i corpi di fabbrica e le attrezzature sportive risulta pavimentata; la consistenza della superficie commerciale rilevata dalla planimetria



Francesco Taglialatela

architetto

catastale, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 107 mq.

Il compendio immobiliare risulta trasferito alla Soc. ITACA spa con Decreto del Tribunale di Santa Maria C.V. del 17/08/2010 Rep. 1000412/1191, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CASERTA l'1/09/2010 ai nn. 34390/23411.

Di seguito è riportata la documentazione fotografica del compendio sopra descritto:

Foto esterno fabbricato commerciale



Foto esterno fabbricato commerciale



Foto esterno fabbricato commerciale



Foto interno fabbricato commerciale



Francesco Taglialatela
architetto

Foto interno fabbricato commerciale



Foto interno fabbricato commerciale



Foto interno fabbricato commerciale



Foto esterno capannone



Foto interno capannone



Foto interno capannone



Francesco Taglialatela

architetto

Foto interno capannone



Foto interno capannone



Lotto C - Edificio destinato ad attività commerciale:

L'edificio è costituito da un fabbricato a blocco realizzato con struttura portante in muratura di tufo con copertura in parte piana ed in parte con tetto a falde inclinate; esso occupa la parte retrostante di una maggiore consistenza immobiliare prospiciente la via Nazionale Appia. Il corpo di fabbrica presenta uno sviluppo verticale composto da piano cantinato, piano terra, di cui alcuni ambienti risultano soppalcati, piano primo e piano sottotetto. Il piano cantinato è collegato al piano terra a mezzo di una scala con smonto nell'area pertinenziale esterna; il piano terra è collegato al piano primo attraverso una cassa scale interna; il piano primo è collegato con la medesima cassa scale al soprastante solaio di copertura, dal quale ha accesso il piano sottotetto.

Come dedotto dalla documentazione agli atti del titolo edilizio autorizzativo, il piano terra ed il piano primo risultano entrambi destinati ad attività commerciale.

L'edificio è dotato di aree pertinenziali ove sono presenti manufatti edilizi con struttura portante metallica.

L'edificio presenta un cattivo stato di conservazione; la consistenza della superficie commerciale del piano terra e del piano primo rilevata dalle planimetrie catastali, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 2150 mq.

Il piano cantinato ed il piano sottotetto non risultano accatastrati.

L'area pertinenziale ove, come detto, sono presenti manufatti realizzati con struttura metallica, risulta pavimentata; la consistenza della superficie commerciale rilevata dall'estratto di mappa catastale al netto della superficie occupata dai sopra descritti corpi di fabbrica, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a 175 mq.

L'edificio e le aree pertinenziali risultano acquistate dalla Soc. ITACA spa con Atto per Notaio Liotti Pasquale del 04/05/2007 Rep. 67665/18077, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di CASERTA l'11/05/2007 ai nn. 30198/15379.

Di seguito è riportata la documentazione fotografica dell'edificio sopra descritto:



Francesco Taglialatela
architetto

Foto esterno edificio commerciale



Foto area pertinenziale edificio



Foto esterno edificio



Foto cantinato edificio



Foto manufatto area pertinenziale



Foto interno edificio



Francesco Taglialatela
architetto

Foto interno edificio



Foto interno edificio



Foto interno edificio



Foto interno edificio



Foto interno edificio



Foto sottotetto edificio



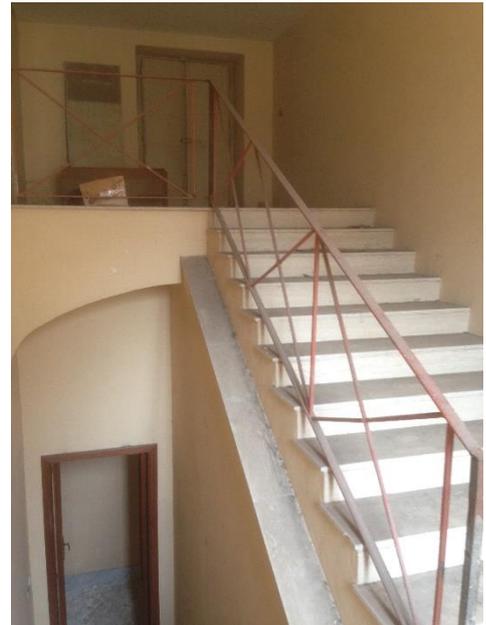
Francesco Taglialatela

architetto

Foto sottotetto edificio



Foto cassa scale edificio



Verifica urbanistica del bene

Il bene sopra identificato quale Lotto A, stante quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2016, ricade per la maggior parte (all'interno dei Comparti edificatori) in zona omogenea D/3 – Centro commerciale e di servizi ed una minima parte in zona omogenea B/4 – Recupero dell'asse viario del vigente P.R.G. del Comune di Casagiove (CE) e successiva variante; di fatto, dall'analisi dello stralcio di PRG allegato al suddetto CDU il bene ricade per la maggior estensione in zona omogenea D/3 – Centro commerciale e di servizi, in parte in zona omogenea D/1 – impianti produttivi, in parte in zona omogenea F/5 – Di rispetto dei nastri stradali e ferroviari. Tale bene è stato realizzato in virtù di numerosi titoli edilizi autorizzativi rilasciati a partire dagli inizi degli anni settanta, di cui gli ultimi utili ai fini della presente verifica risultano essere la Concessione Edilizia N. 102/77 del 02 marzo 1977 e la Concessione Edilizia N. 67/82 del 17 novembre 1982; sono inoltre pendenti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Casagiove (CE) le domande di condono edilizio ex L. 724/94 prat. 394 e 395 del 31.03.1995, pratiche queste ultime per le quali è agli atti parere negativo del tecnico istruttore prot. 54 del 13.01.2005.

La suddetta C.E. 102/77 ha per oggetto una variante alla Licenza Edilizia N. 218 del 15.11.1972 rilasciata originariamente per la realizzazione dell'albergo in questione. L'analisi degli elaborati grafici allegati a tale C.E., atteso lo stato di conservazione del suddetto albergo, come detto vandalizzato, fa emergere, rispetto all'attuale stato dei luoghi, l'esistenza di difformità che non incidono significativamente sui parametri urbanistici propri e che pertanto, a parere dello scrivente, possono essere legittimate attraverso procedura di accertamento di conformità come disposta dal testo unico sull'edilizia approvato con DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero rimosse senza



Francesco Taglialatela

architetto

alterare la natura dell'albergo stesso. Nelle more del rilascio della suddetta C.E. 102/77 è stata chiesta per l'albergo in trattazione autorizzazione di abitabilità/di uso per le opere ivi ultimate entro il 24 febbraio 1976; autorizzazione quest'ultima rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Casagiove (CE) in data 02 agosto 1977. Non risulta agli atti Certificato di agibilità per le opere in variante realizzate in seguito al rilascio della C.E. 102/77.

La suddetta C.E. N. 67/82 ha per oggetto una variante alla Licenza Edilizia N. 183 del 24.11.1975 ed è stata rilasciata per la realizzazione della palazzina dei servizi dell'albergo. L'analisi degli elaborati grafici allegati a tale C.E., atteso lo stato di conservazione della palazzina in trattazione, come detto vandalizzata, fa emergere, rispetto all'attuale stato dei luoghi, l'esistenza di difformità che non incidono significativamente sui parametri urbanistici propri e che pertanto, a parere dello scrivente, possono essere legittimate attraverso procedura di accertamento di conformità come disposta dal testo unico sull'edilizia approvato con DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero rimosse senza alterare la natura dell'albergo stesso. La palazzina è dotata di licenza di abitabilità/usabilità rilasciata dal Sindaco pro tempore del Comune di Casagiove in data 16 giugno 1984.

La suddetta domanda di condono edilizio ex L. 724/94 prat. 394 del 31.03.1995 ha per oggetto la realizzazione dei locali di servizio del complesso alberghiero ubicati sul confine nord con il bene identificato come Lotto C. Per tale domanda risulta agli atti il parere negativo del tecnico istruttore, inviato al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Territorio con prot. N. 54 del 13.01.2005 Area LL.PP. e Servizi per i successivi provvedimenti di competenza. Per quanto suddetto, sebbene non risulta al momento adottato provvedimento di diniego della domanda di condono edilizio ex L. 724/94 prat. 394 del 31.03.1995, lo scrivente ritiene che i sopra descritti locali di servizio debbano essere rimossi.

La suddetta domanda di condono edilizio ex L. 724/94 prat. 395 del 31.03.1995 ha per oggetto la realizzazione dei locali riunioni e uffici di servizio per le attrezzature sportive del complesso alberghiero. Per tale domanda risulta agli atti il parere negativo del tecnico istruttore, inviato al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Territorio con prot. N. 54 del 13.01.2005 Area LL.PP. e Servizi per i successivi provvedimenti di competenza. Per quanto suddetto, sebbene non risulta al momento adottato provvedimento di diniego della domanda di condono edilizio ex L. 724/94 prat. 394 del 31.03.1995, lo scrivente ritiene che il sopra descritto manufatto edilizio, del quale affiora dalla vegetazione spontanea che ha invaso la parte sud dell'area di pertinenza del complesso alberghiero solo parte della muratura perimetrale, debba essere rimosso.

Il bene sopra identificato quale Lotto B, stante quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2016, ricade parte in zona omogenea B/4 – Recupero dell'asse viario, parte (all'interno del piano particolareggiato per insediamenti produttivi P.I.P.) in zona omogenea D/1 Impianti produttivi, parte in zona omogenea F/5 – Di rispetto dei nastri stradali e ferroviari del vigente P.R.G. del Comune di Casagiove (CE) e successiva variante. Tale bene risulta realizzato in virtù del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori edili n.501 del 04.12.1967 pratica



Francesco Taglialatela

architetto

101/67 e della C.E. in sanatoria ex L. 724/94 N. 2/2000, di cui quest'ultima utile ai fini della presente verifica; risulta inoltre presentata DIA N. 32/2000 per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria sul capannone facente parte del bene in questione, DIA quest'ultima per la quale risulta agli atti rinuncia all'esecuzione delle opere da parte del titolare. La suddetta C.E. in sanatoria ex L. 724/94 N. 2/2000 ha per oggetto la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria su un fabbricato esistente, costruzione di un capannone con destinazione di deposito ad uso industriale, costruzione di una cabina elettrica. L'analisi degli elaborati allegati a tale C.E. in sanatoria, atteso quanto sopra riportato in riferimento alla DIA N.32/2000, fa emergere, rispetto all'attuale stato dei luoghi, l'esistenza di difformità che non incidono significativamente sui parametri urbanistici propri e che pertanto, a parere dello scrivente, possono essere legittimate attraverso procedura di accertamento di conformità come disposta dal testo unico sull'edilizia approvato con DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero rimosse senza alterare la natura del bene stesso. Non risulta agli atti Certificato di agibilità.

Il bene sopra identificato quale Lotto C, stante quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica del 05.07.2016, ricade (all'interno del Piano particolareggiato per il recupero della Via Nazionale Appia) in zona omogenea B/4 – Recupero dell'asse viario del vigente P.R.G. del Comune di Casagiove (CE) e successiva variante. L'edificio che costituisce tale bene è oggetto della C.E. in sanatoria ex L. 47/85 e s.m.i. N.40/98 prat. N.409/98 per la realizzazione delle opere di "ampliamento del piano terra e primo dell'immobile"; immobile quest'ultimo del quale non è riportato nella suddetta C.E. in sanatoria alcun riferimento a titoli edilizi autorizzativi e che pertanto, a parere dello scrivente, ai fini del rilascio di tale C.E. in sanatoria è stato ritenuto legittimo ai sensi del combinato disposto dall'art. 31 della L.1150/42 e dall'art. 10 della L.765/67. L'analisi degli elaborati allegati alla C.E. in sanatoria ex Legge 47/85 N.40/98 fa emergere, rispetto all'attuale stato dei luoghi, l'esistenza di difformità, costituite in particolare dai soppalchi esistenti in alcuni ambienti del piano terra, dalla diversa distribuzione degli spazi interni e del partito delle bucaure esterne, che a parere dello scrivente possono essere legittimate attraverso procedura di accertamento di conformità come disposta dal testo unico sull'edilizia approvato con DPR 380/2001 e s.m.i. ovvero rimosse senza alterare la natura del bene stesso. Per i manufatti con struttura metallica che occupano l'area pertinenziale del suddetto edificio, non risultano rilasciati titoli edilizi autorizzativi; tali manufatti, atteso che a parere dello scrivente non ricorrono gli estremi per la sanatoria ex art.36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ovvero all'art.40, comma 6, della legge N. 47/85, dovranno essere rimossi. Non risulta agli atti Certificato di agibilità.

Criteri e metodo di stima

Lo scopo della presente valutazione è la stima sommaria del valore di mercato del bene sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il



Francesco Taglialatela

architetto

metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; tale metodo è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso.

Atteso la natura degli immobili che compongono l'intera consistenza del bene in trattazione, lo scrivente ritiene opportuno adottare per l'immobile definito quale Lotto A il metodo di stima indiretto, fondato sul costo di riproduzione deprezzato con i coefficienti di vetustà ed obsolescenza, in quanto non è stato possibile ricavare nel bacino commerciale in cui l'immobile ricade valori di mercato di beni ad esso assimilabili; per il Lotto B e per il Lotto C il metodo di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili allo stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con il metodo indiretto è il metro quadro di superficie lorda; con il metodo diretto è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio.

Lotto A

Per applicare il metodo del costo di riproduzione deprezzato è necessario determinare la vetustà degli immobili oggetto di stima, l'incidenza sul costo complessivo delle opere edili e degli impianti, la durata presunta del bene, il costo del suolo su cui lo stesso insiste, gli oneri concessori da sostenere. Per tale finalità, atteso i rilievi ed i riscontri documentali sopra descritti e le caratteristiche peculiari del bene in trattazione, lo scrivente determina la vetustà dell'albergo pari a 38 anni e della palazzina dei servizi pari a 32 anni, l'incidenza delle opere edili e degli impianti pari rispettivamente all'85% e al 15%, la durata media per le opere edili pari a 50 anni e per gli impianti pari 20 anni, il costo del suolo e gli oneri complessivi in misura pari al 20% del costo di costruzione a nuovo del bene stesso.

Con riferimento al sistema di calcolo del costo di costruzione medio sviluppato dal Consiglio Nazionale dell'Ordine degli Architetti per complessi alberghieri tipici lo scrivente ha determinato di adottare un importo unitario occorrente per la costruzione dell'opera finita pari a 950,00 €/mq di superficie lorda. Per quanto suddetto sono stati determinati i seguenti valori:

costo del suolo e oneri complessivi	13.636 mq x 950,00 €/mq x 20%	= 2.590.840,00 €
Opere edili albergo	12.276 mq x 950,00 €/mq x 85%,	= 9.912.870,00 €
Impianti albergo	12.276 mq x 950,00 €/mq x 15%,	= 1.749.330,00 €

Applicando la formula classica del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza relativa alle opere edili si ottiene il seguente valore residuo:

$$[(37/50)\% + 20]^2 / 140 - 2,86 = 60,25\% > 9.912.870 - (9.912.870 \times 60,25\%) = 3.940.365,82 €$$

Il valore residuo degli impianti risulta nullo in quanto la vetustà degli stessi è maggiore della



Francesco Taglialatela

architetto

relativa durata media.

Opere edili palazzina dei servizi 1.360 mq x 950,00 €/mq x 85%, = 1.098.200,00 €

Impianti palazzina dei servizi 1.360 mq x 950,00 €/mq x 15%, = 193.800,00 €

Applicando la formula classica del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza relativa alle opere edili si ottiene il seguente valore residuo:

$[(32/50)\% + 20]^2 / 140 - 2,86 = 47,54\% > 1.098.200 - (1.098.200 \times 47,54\%) = 576.115,72 \text{ €}$

Il valore residuo degli impianti risulta nullo in quanto la vetustà degli stessi è maggiore della relativa durata media.

Totale valore residuo: 3.940.365,82 € + 576.115,72 € = 4.516.481,54 €

Al valore residuo come sopra determinato, in considerazione dello stato degli immobili oggetto di stima, come detto vandalizzati, lo scrivente ritiene di apportare un ulteriore decurtazione pari al 50% che determina un valore pari a 4.516.481,54 € x 50% = 2.258.240,77 €.

Pertanto il valore di riproduzione deprezzato è paria a:

2.258.240,77 € + 2.590.840,00 € = 4.849.080,77 € in c.t. 4.850.00,00 €.

Lotto B

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per immobili con destinazione commerciale siti nella zona del Comune di Casagiove (CE) ove è ubicato il bene in oggetto, nel I semestre 2016, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 1.500,00 €/mq e 2.700,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci, quali l'ubicazione rispetto alle reti infrastrutturali e agli assi commerciali cittadini, la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo, la dotazione di spazi pertinenziali di servizio, lo scrivente ritiene di poter adottare il valore medio unitario pari a 2.000,00 €/mq. Le indagini dirette effettuate presso a Agenzie immobiliari con sede lungo l'asse viario ove sono ubicati detti immobili, basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di fabbricati con destinazione commerciale con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel medesimo bacino commerciale, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, fanno emergere un valori unitario di mercato del compendio immobiliare pari a 1.400 €/mq. Al valore unitario di mercato ricavato per confronto aritmetico tra i valori sopra riportati, pari a 1.700 €/mq, lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0,75 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali proprie del bene quali lo stato di conservazione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, l'esposizione. Applicando il suddetto coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina per il bene in questione un valore di mercato unitario pari a 1.275,00 €/mq. Il valore di mercato del bene stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, così calcolato:

1.188,4 mq x 1.275,00 €/mq = 1.515.210,00 in c.t. 1.515.000,00 €.

Lotto C

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, come detto, riporta per



Francesco Taglialatela
architetto

immobili con destinazione commerciale siti nella zona del Comune di Casagiove (CE) ove è ubicato il bene in oggetto, nel I semestre 2016, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 1.500,00 €/mq e 2.700,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci, quali l'ubicazione rispetto alle reti infrastrutturali e agli assi commerciali cittadini, la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo, la dotazione di spazi pertinenziali e di servizio, lo scrivente ritiene di poter adottare il valore medio unitario pari a 1.500,00 €/mq. Le indagini dirette effettuate presso a Agenzie immobiliari con sede lungo l'asse viario ove sono ubicati detti immobili, basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di fabbricati con destinazione commerciale con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel medesimo bacino commerciale, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, fanno emergere un valore unitario di mercato del compendio immobiliare pari a 600,00 €/mq. Al valore unitario di mercato ricavato per confronto aritmetico tra i valori sopra riportati, pari a 1.050 €/mq, lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0,50 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali proprie del bene quali lo stato di conservazione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, l'esposizione. Applicando il suddetto coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina per il bene in questione un valore di mercato unitario pari a 525,00 €/mq. Il valore di mercato del bene stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, così calcolato: 2.325 mq x 525,00 €/mq = 1.220.625,00 € in c.t. 1.220.000,00 €.

Per quanto sopra esposto, l'attuale valore di mercato dell'immobile, stimato sommariamente come sopra, è pari a 4.850.000,00 € + 1.515.000,00 € + 1.220.000,00 € = **7.585.000,00 €**.

Giugliano in Campania, lì 28.11.2016

L'Esperto Estimatore
Arch. Francesco Taglialatela

Allegati:

- All. 1 Comunicazione Collegio Curatori;
- All. 2 Richiesta ai Curatori di accesso agli immobili;
- All. 3 Querela Custode Giudiziario dell'Esecuzione Immobiliare;
- All. 4 Relazione Custode Giudiziario dell'Esecuzione Immobiliare;
- All. 5 Richiesta al giudice dell'Esecuzione Immobiliare di accesso agli immobili;
- All. 6 Verbale I accesso;
- All. 7 Verbale II accesso;
- All. 8 Visure storiche catastali;
- All. 9 Estratto di mappa catastale;
- All. 10 Planimetrie catastali Lotto B e Lotto C;
- All. 11 Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 12 N.O. Esecuzione Lavori Edili 501/1967;
- All. 13 C.E. in sanatoria N. 2/2000;
- All. 14 D.I.A. 32/2000;
- All. 15 C.E. in sanatoria N.40/98;
- All. 16 Certificato Comune di Casagiove (CE);
- All. 17 Planimetrie catastali Lotto A;
- All. 18 Licenza Edilizia 102/77, Autorizzazione di Abitabilità / di Uso 2 agosto 1977;
- All. 19 C.E. N. 67/82, Autorizzazione di Abitabilità / Usabilità del 16 giugno 1984 ;
- All. 20 Domanda condono edilizio Prat. N.394/95;
- All. 21 Domanda condono edilizio Prat. N.395/95
- All. 22 Valori OMI;
- All. 23 Documentazione fotografica.

