

Tribunale di Salerno

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO SDF Fra Melillo G., Smeraldo Immobiliare Srl, Gestioni Patrimoniali Srl e Smeraldo  
Resort Srl N° 47/2018

Giudice Delegato: **dott. Giorgio Jachia**

Curatore: **dott.ssa Nicolina Vitolo**

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA

# Tribunale di Salerno

## Sezione Fallimentare

FALLIMENTO SDF Fra Melillo G., Smeraldo Immobiliare Srl, Turismo Immobiliare srl, Gestioni Patrimoniali Srl e Smeraldo Resort Srl e dei soci ex aer.147 L.F. N° 47/2018

Giudice Delegato: **dott. Giorgio Jachia**

Curatore: **dott.ssa Nicolina Vitolo**

### RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

#### PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN RAINO ACQUISITI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE

##### 1 Premessa – conferimento dell'incarico

Il sottoscritto arch. Gennaro Riva, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°477, con studio professionale in Coperchia di Pellezzano (Sa) alla via V. e R. Rago 4, a seguito di istanza depositata dal Curatore dott.ssa. Nicolina Vitolo, è stato nominato dal Giudice Delegato dott. Giorgio Jachia quale esperto per la stima dei beni rinvenuti nel fallimento SDF Fra Melillo G., Smeraldo Immobiliare Srl, Gestioni Patrimoniali Srl e Smeraldo Resort Srl - n° 47/2018.

Il conferimento di incarico per la stima immobiliare è avvenuto in data 20/04/2019.

Il sottoscritto, accettava l'incarico di stima dei beni, prendendo visione della documentazione agli atti fornita dal Curatore dott.ssa. Nicolina Vitolo.

##### 1. Svolgimento delle operazioni peritali

Il Curatore dott.ssa. Nicolina Vitolo, nel documentare il C.T.U. sui quesiti ai quali rispondere, rilasciava alcune copie di visure e titoli dei beni oggetto di stima, rilasciati dagli Uffici competenti

Successivamente sono stati richiesti ed acquisiti dal C.T.U. in data 26/04/2019, dai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio di Salerno, gli stralci di mappa catastale, le visure catastali e relativi elaborati planimetrici esistenti che riguardavano le unità immobiliari oggetto del presente procedimento, tutti beni identificati nel Comune di RAIANO (AQ), che di seguito si riportano in tabella al:

#### **Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di RAIANO (AQ)**

N	Dati Identificativi			Dati Classamento						Dati derivati da
	foglio	particella	Sub.	Porz.	categoria	Superficie mq	deduz	rendita	reddito	
1	8	1634	12		D/2		-	€ 53.800,00	-	
2	8	1634	13	-	D/8		-	€ 54.500,00	-	
3	8	1634	14		Corte annessa e terreni	mq 23954,00 nn cc				

### Catasto Terreni del Comune di RAIANO (Aq)

N	foglio	particella	Qualità	Cl.	Sup. mq	reddito dominicale	reddito agrario	
1	8	331	Sem irriguo	1	1450	€ 8,46	€ 10,48	
2	8	841	Vigneto irrig	1	43	€ 0,41	€ 0,22	
3	8	842	Sem irriguo	1	718	€ 4,19	€ 5,19	
4								

di proprietà di Turismo Immobiliare s.r.l. con sede in Salerno

#### 2. Ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Raiano (Aq)

Il sottoscritto ha effettuato le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Raiano (Aq), per acquisire i titoli abilitativi con cui sono state autorizzate le costruzioni, nelle aree e zone oggetto della stima ed ogni eventuale altra successiva procedura edilizia riguardante le stesse.

L'istanza di accesso agli atti è stata presentata all'ufficio protocollo del Comune di Raiano (Aq) il giorno 03/05/2019 prot. Gen. 3514; nella stessa data, il funzionario addetto rendeva edotto il C.T. circa le previsioni del Piano Urbanistico Comunale vigente e delle possibilità di richiedere sanatorie, o condoni e sui vincoli vigenti sulle aree interessate dalla presente stima, oltre ai chiarimenti verbali il funzionario su richiesta del C.T. si riservava di fornire successivamente copia di stralcio del PRG, copia del Permesso di Costruire in variante, copia parziale dei grafici in variante approvati dal comune e copia del certificato di agibilità, e copia del certificato di Collaudo Strutturale del albergo;

Dalla documentazione acquisita e dai chiarimenti verbali ricevuti dal responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Raiano riferita alle costruzioni "terme di Ovidio con annesso albergo Smeralda" strutture adibite a Terme e struttura ricettiva annessa risulta che le aree interessate nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale vigente sono classificate come **Zona per attrezzature ricreative turistico ricettive (classificate con Delibera di C.C. n°60 del 29/11/2011 e C.P. n°49 del 05/06/2013)**. In queste aree il PRG prevede la edificazione diretta ed eventuali ampliamenti per edifici destinati ad attrezzature ed attività attinenti le cure termali. Per quanto attiene ai vincoli territoriali e sovra-territoriali, le aree sulle quali sorgono i manufatti sono sottoposte a vincoli ambientali e regionali. Dagli atti comunali risultano rilasciati diversi titoli abilitativi riguardanti i lavori di costruzione e successive varianti in corso d'opera in uno ai nulla osta richiesti nelle diverse fasi per la realizzazione del complesso termale. Le concessioni edilizie rilasciate in successione sono: C.E. n°72/1992; C.E. n°31/1993; C.E. n°40/1994; C.E. n°32/1996; C.E. n°34/1997; C.E. n° 24°/1999, tutte intestate a "Terme di Raiano s.p.a.". L'ultima concessione, veniva rilasciata in data 03/05/1999 prot n°2629/99/CC che riguardava una variante definitiva che prevedeva alcuni lavori di completamento della struttura termale, per altro risultati mai realizzati. Successivamente veniva presentato un progetto di ristrutturazione ed ampliamento procedimento conclusivo SUAP n°20 del 07/10/2011 di cui al procedimento unico 08/2011 e pratica edilizia 06/2011 del comune di Raiano rilasciato alla Ditta "SMERALDO IMMOBILIARE" rappresentante legale Sig. MELILLO Gianfranco. Agli atti non esiste richiesta di condono o sanatorie.

Dai chiarimenti verbali ricevuti dal funzionario comunale e dalla presa visione degli atti concessivi rilasciati si evince che lo stato dei luoghi risulta essere diverso dalla ultima concessione rilasciata dal comune, pur essendo gli stessi compatibile con gli ampliamenti eseguiti per i quali il comune si è espresso con un semplice nulla osta riferito ai grafici depositati il 30/12/2011 a firma dell'arch. Lucido

DI GREGORIO, per consentire il deposito in sanatoria al genio civile per le opere eseguite difformi alla concessione; (attestazione di deposito del Genio civile di Sulmona in data 01/07/2013), da quanto innanzi la pratica va completata con il provvedimento conclusivo da parte del competente SUAP con rilascio di nuova concessione per sanarla anche urbanisticamente (da quanto appreso e discusso con il responsabile dell'ufficio tecnico per le vie verbali le opere sono sanabili in quanto esiste un ampio margine di volumetria ancora da sfruttare perché alcune opere previste nelle precedenti concessioni non sono mai state realizzate, si andrebbe quindi a compensazione) dal riscontro dello stato dei luoghi si evince che le opere realizzate risultano compatibili e andrebbero sanate urbanisticamente.

I manufatti sono

#### 4. Ricerche effettuate per accertare la provenienza dei beni

Il sottoscritto, per accertare la provenienza dei beni rinvenuti nel fallimento in argomento, si è avvalso delle ispezioni ipotecarie e catastali di seguito menzionate:

Dalla lettura degli atti già facenti parte del fascicolo si evince che i diritti di piena proprietà degli immobili sono della società Turismo Immobiliare srl ( C.F. 0532830659) alla quale sono pervenuti in data 29/12/2014 per atto di scissione parziale proporzionale della società Smeraldo Immobiliare srl (C.F. 04506230657), redatto dal Notaio Carbone Carlo, repertorio 2107 del 29/12/2014 (Trascrizione del 11/06/2015).

La società Smeraldo Immobiliare srl (C.F. 04506230657) ha acquisito la piena proprietà degli immobili in Raino in forza del decreto di Trasferimento di Immobili emesso dal tribunale di Sulmona(AQ) in data

25/05/2011 repertorio n.52 (trascrizione del 17/06/2011 registro particolare)

L'atto è stato trascritto contro la società Terme di Raiano Spa( C.F. 01286110661), Fallimento n.10/2008 Tribunale di Sulmona.

n.10248, registro generale 12851).

Le formalità gravanti sull'immobile sono le seguenti:

##### a) Iscrizioni:

a.1) Ipoteca volontaria, iscritta a L'Aquila in data 06/07/2012 ai nn.15500/978 in forza di Mutuo fondiario rilasciato da MPS spa, a rogito del notaio, dott.Sergio Barela in Battipaglia(SA) del 05/07/2012 n.rep.81281.

a.2) Ipoteca giudiziale, iscritta a L'Aquila in data 26/02/2014 ai nn.3024/207 in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Cassino. L'ipoteca giudiziale è a favore di Isolpan dei F.Ili Pannucci srl (C.F.04506230657), per l'importo di €52.000,00.

##### b) Trascrizioni:

b.1) Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona(AQ), trascritto in data 24/06/2014 ai nn.9669/7773, a favore di Isolpan dei F.Ili Pannucci srl contro Smeraldo Immobiliare srl;

b.2) Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Sulmona(AQ), trascritto in data 22/09/2017 ai nn.14069/11254 a favore di Mps spa contro la società Smeraldo Immobiliare srl.

#### 5. Ricerche effettuate per accertare lo stato di possesso del bene oggetto di esecuzione

Il sottoscritto ha accertato, come meglio descritto al punto 4 della presente relazione tecnica, che i beni,

1) Struttura ricettiva (Albergo Smeraldo) riportato in catasto fabbricati del comune di Raiano al foglio 8 particella 1634 sub 12 cat. D/2 sono di proprietà della Ditta TURISMO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Salerno, e sono stati occupati dalla ditta SMERALDO Resort s.r.l. con sede in Salerno, conduttrice dell'immobile in forza di contratto locativo a partire dal 01/07/2012 (riscontrato dagli atti catastali e quelli consultati in atti a corredo delle precedenti pratiche depositate), anch'essa fallita , pertanto attualmente l'immobile è libero.

2) Struttura Termale denominata "TERME DI OVIDIO" immobile riportato in Catasto fabbricati del Comune di Raiano (Aq) al foglio 8 particella n°1634 sub.13. è di proprietà della Ditta TURISMO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Salerno, e sono occupati dalla ditta SMERALDO Resort s.r.l. con sede in Salerno, conduttrice dell'immobile in forza di contratto locativo a partire dal 01/07/2012 (riscontrato dagli atti catastali e quelli consultati in atti a corredo delle precedenti pratiche depositate), anch'essa fallita, pertanto attualmente l'immobile è libero.

## 6. Sopralluogo effettuato

In esecuzione all'incarico conferito il C.T. in data 02/05/2019 accompagnato dall'aiuto geom. CITRO Vincenzo, unitamente al Curatore dott.ssa. Nicolina Vitolo alle ore 9,00 si portava sui luoghi oggetto di causa, presso la struttura alberghiera Smeraldo resort nel comune di Raiano (Aq) alla via S.S.5 dir. Km 0,780 ove incontravano il Sig. Melillo Gianfranco il quale acconsentiva, senza riserve alla effettuazione del sopralluogo e rilievo fotografico e metrico della struttura alberghiera e della struttura termale.

Il C.T. eseguiva un primo esame accurato degli immobili e delle aree interessate dal procedimento, ha poi eseguito il rilievo grafico e dimensionale dei manufatti, il loro rilievo fotografico sia interno che esterno. Queste le operazioni svolte per la intera giornata fino alle ore 18,20 per riprendere il giorno successivo. Come da appuntamento il giorno 03/05/2019 alle ore 10,20 riprendevano le operazioni di rilievo per chiudersi con la firma del verbale alle ore 16,20.

Al termine il sottoscritto architetto, avendo svolte le attività richieste ed avendo raccolto le informazioni necessarie alla redazione della perizia di stima, ha dichiarato concluse le operazioni di sopralluogo, riservandosi un eventuale altro ritorno per verifiche dello stato dei luoghi, sottoscrivendo il verbale con i convenuti.

## 7. Consistenza degli immobili

### **Beni presenti nel territorio Comunale di RAIANO (Aq)**

#### **1 Struttura Alberghiera "SMERALDO" annessa alle "TERME DI OVIDIO"**

Trattasi di un fabbricato destinato a Struttura Alberghiera riportata in Catasto fabbricati del Comune di Raiano al Foglio 8 particella n°1634 sub.12 Cat. D/2 Rendita € 53.800,00.

IL fabbricato in argomento ha una forma quasi rettangolare, si compone di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo, secondo, terzo ed un quarto livello che in parte è costituito da copertura a falde e parte da copertura piana (terrazzo praticabile). Le strutture portanti dell'intero immobile sono in c.a. con solai piani in latero cemento ai vari livelli, con copertura a terrazzi in latero cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio a doppio foglio con interposto strato coibente, rifiniti esternamente da intonaco civile tinteggiato e parte con mattonelle di marmo scure.

Le finiture interne sono costituite da (intonaco civile colorato, alcune parti da parati colorati) i pavimenti sono in gres-porcellanato di diverse dimensioni e colori; il piano seminterrato è pavimentato da battuto di cemento e indurenti (tipo industriale carrabile) in tutti i locali; negli spogliatoi per il personale vi sono pavimenti in ceramica colorata e rivestimenti ai servizi sempre in ceramica. Infissi esterni in alluminio colorato con vetro termo-acustico, per tutti i piani, le porte e gli infissi interni sono in legno impiallicciato, mentre quelle dei depositi e delle centrali termiche al piano seminterrato sono in ferro. Il piano seminterrato oltre ad essere collegato con le parti superiori da scale ed ascensori è raggiungibile con mezzi da una strada interna di lotto.

I rivestimenti in tutti i servizi e gli spogliatoi sono in ceramica colorata; le apparecchiature igienico sanitarie sono in porcellana colorata; gli impianti e le attrezzature sono complete (si distinguono in impianto elettrico di erogazione di energia per forza motrice, per illuminazione; impianto di aria compressa a servizio dei camerini di aerosol; impianto telefonico; impianto di segnalazione anti-incendio);

Impianti meccanici: Impianto idrico-sanitario che eroga acqua fredda proveniente dall'acquedotto pubblico, con serbatoi di stoccaggio ed autoclave; impianto di filtraggio con addolcitore; Impianto di produzione e distribuzione di acqua calda; impianto di produzione, stoccaggio; impianto anti-incendio e relativa rete di alimentazione; impianto di riscaldamento invernale ad acqua calda prodotta da tre caldaie pressurizzate a gas metano; impianto di ventilazione forzata per i servizi privi di luce ed areazione; impianto di scarico delle acque reflue con fossa tipo IMHOFF per il trattamento delle acque prima della immissione in fogna pubblica.

Il fabbricato si collega verticalmente dal piano seminterrato fino ai terrazzi di copertura con due scale ed ascensori poste ai due estremi opposti.

Il piano seminterrato adibito per la maggiore a depositi annessi, una zona destinata a spogliatoio per il personale di servizio ed altri locali adibiti a stazioni idriche, per il riscaldamento, una centrale termica una cabina di trasformazione e cabina enel, la parte centrale lasciata completamente libera per consentire la libera circolazione dei mezzi di approvvigionamento di materie prime per l'albergo e le cucine. Il piano terra si compone di un ingresso protetto da una galleria che dà direttamente nella Hall dalla quale si può passare alla reception o direttamente attraverso un disimpegno alla sala ristorante, in aderenza alla reception vi è un ufficio di amministrazione direttamente collegato ad una sala riunione e alla direzione. Di lato alla sala ristorante sono le cucine. Tutto il piano è pavimentato con maioliche colorate, le pareti sono tinteggiate con vari colori, i servizi sono pavimentati in ceramica colorata e rivestiti a tutta altezza sempre in ceramica colorata. Il primo piano si compone di una zona destinata a camere singole con bagno interno, un piccolo disimpegno, per la permanenza di persone; il pianerottolo di arrivo della scala funge da separatore dalla prospiciente sala colazione con annesso locale di preparazione e piccolo bar.

Il piano secondo ha le stesse caratteristiche del primo con una sola variante che nella zona prospiciente le camere per la permanenza sono ubicate tre Suite composte da camera e bagno e da tre locali intercomunicanti per bagni e massaggi. Il terzo piano riflette i due precedenti per quanto attiene le camere per la permanenza di persone, mentre la parte prospiciente è costituita da una unica suite composta da quattro camere tre bagni e cucina con annesso terrazzo. Il quarto livello è costituito da una porzione di terrazzo praticabile (copertura piana) e da una parte coperta con tetto a falde, il terrazzo è raggiungibile da due ascensori e da una sola scala non è pavimentato, è protetto da una guaina impermeabile in cattivo stato di manutenzione, tale degrado è manifestato con copiose infiltrazioni visibili sulla facciata, esistono alcuni locali rifiniti esternamente ma incompleti all'interno. Tutti i piani e gli ambienti sono pavimentati con ceramiche colorate i servizi sono rivestiti con ceramiche colorate, gli igienici in porcellana bianca con rubinetteria cromata del tipo comune, la parte destinata alla permanenza la pavimentazione è in finto parquet incollato sui pavimenti, e munito di tutti gli impianti tecnologici necessari per la agibilità.

Il manufatto si presenta in discreto stato manutentivo, alcune parti sono incomplete ed è interessato da infiltrazioni meteoriche in alcune parti delle coperture piane (terrazzi) per mancata manutenzione del manto di asfalto a protezione e da umidità di tipo discendente lungo alcune pareti nella parte alta del fabbricato. Per quanto attiene agli impianti non si sa se sono ancora efficienti dato il periodo di fermo.

Il fabbricato esternamente ha ampi spazi per il parcheggio che condivide con la struttura delle terme.

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

### ALBERGO SMERALDA TABELLA SUPERFICI NETTE E LORDE

		S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Sup. nette Commerc.	Sup. lorde mq	somma sup nette commerc
<b>Piano seminterrato</b>						846,12	
	Spogl.personale	1	100	1	100		
	disimpegno	26	1	1	26		
	vano scala	11,25	1	1	11,25		
	disimpegno	11,25	1	1	11,25		
	locale tecnico	64,42	1	0,3	19,326		
	magazzino	41,28	1	0,3	12,384		
	centrale idr	61,75	1	0,3	18,525		
	corridoio distr	216,8	1	0,3	65,04		
	deposito	16,41	1	0,3	4,923		
	deposito	32,41	1	0,3	9,723		
	deposito	25,17	1	0,3	7,551		
	deposito	39,33	1	0,3	11,799		
	deposito	29,9	1	0,3	8,97		
	deposito	21,79	1	0,3	6,537		
	disimpegno	11,1	1	1	11,1		
	disimpegno	21,63	1	1	21,63		
	vano scala	19,25	1	1	19,25		
	centrale termica	90,32	1	0,3	27,096		
							127,096
<b>Piano Terra</b>						1600	
	Ingresso	1	36	1	36		
	Hall	1	255,25	1	255,25		
	Reception	1	37,89	1	37,89		
	Ufficio	1	26,04	1	26,04		
	Sala riunioni	1	51,38	1	51,38		
	Direzione	1	40,5	1	40,5		
	locale tecnico	7,32	1	0,3	2,196		
	Disimpegno	1	42,47	1	42,47		
	Ripostiglio	1	5,63	1	5,63		
	Vano scala	1	11,25	1	11,25		
	WC misti	1	50,63	1	50,63		
	WC	1	3,27	1	3,27		
	disimpegno	1	31,13	1	31,13		
	Sala ristorante	1	532,69	1	532,69		
	disimpegno	1	19,24	1	19,24		
	Cucina	1	166,1	1	166,1		





SUITE 2							
	Camera	1	41,98	1	41,98		
	WC	1	12,26	1	12,26		
SUITE 3							
	Camera	1	29,82	1	29,82		
	Camera	1	25,68	1	25,68		
	WC	1	13,44	1	13,44		
	Disimp Attesa	1	54,05	1	54,05		
	Ingresso	1	6,86	1	6,86		
	Dep Serv Piano	1	9,21	1	9,21		
	Sala Bagni 1	1	60,88	1	60,88		
	Sala Bagni 2	1	59,44	1	59,44		
	Sala Bagni 3	1	43,04	1	43,04		
	Camera	1	31,6	1	31,6		
	Pianerottolo dis	1	26,38	1	26,38		
	vano scala	1	15,49	1	15,49		
							<b>969,55</b>
<b>Piano Terzo</b>						<b>968,78</b>	
	Terrazzo	166,22		0,3		<b>49,866</b>	
SUITE 4							
	Ingresso	1	18,38	1	18,38		
	Ripostiglio	1	2,56	1	2,56		
	Salone	1	78,95	1	78,95		
	Cucina	1	42,03	1	42,03		
	WC	1	9,42	1	9,42		
	Camera	1	18,52	1	18,52		
	Camera	1	18,48	1	18,48		
	Corridoio	1	19,64	1	19,64		
	WC	1	9,53	1	9,53		
	WC	1	11,75	1	11,75		
	Camera	1	29,55	1	29,55		
	Camera	1	15,12	1	15,12		
	Camera	1	15,49	1	15,49		
	Pianerottolo dis	1	26,85	1	26,85		
	vano scala	1	15,49	1	15,49		
	Terrazzo	156,88	1	0,3	47,064		
	Corridoio	1	59,95	1	59,95		
	Camera	1	20,48	1	20,48		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,91	1	4,91		

	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	20,93	1	20,93		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	23,02	1	23,02		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	Camera	1	18,6	1	18,6		
	WC	1	4,93	1	4,93		
	WC	1	2,59	1	2,59		
	vano scala	1	17,48	1	17,48		
	Dep Serv Piano	1	3,6	1	3,6		
	Dis. Servizio Pia	1	8,11	1	8,11		
	Dep Serv Piano	1	7,71	1	7,71		
							<b>861,924</b>
<b>Piano Quarto</b>							
	Terrazzo	635,24		0,3		<b>190,572</b>	
	Ingresso	1	8,82	1	8,82		
	WC	1	4	1	4		
	Doccia	1	4	1	4		
	Spogliatoio	1	13,44	1	13,44		
	Ingresso	1	13,86	1	13,86		
	Deposito	1	11,94	0,3	3,582		
	vano scala	1	20,71	1	20,71		
	Terrazzo	1	471,52	0,3	141,456		
							<b>209,868</b>
			<b>Somma Superfici lorde</b>			<b>4790,3</b>	

				Somma Superfici nette				4522,91
--	--	--	--	--------------------------	--	--	--	---------

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale degli immobili (struttura alberghiera annessa alle terme), che è risultata quindi pari a circa 4.522,91 mq della superficie netta, e di circa mq 4.790,33 della superficie lorda ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

#### Dati Catastali e confini

Immobili facenti parte di un unico lotto chiuso, riportato al catasto fabbricati del Comune di Raiano (Aq) al Foglio 8 particella n°1364 sub. 12, 13 e 14, indirizzo via S.S.5 Km , intestato a Turismo Immobiliare s.r.l. con sede in Salerno, proprietaria 1/1 confinante con le particelle 228 e 230, ad est con le particelle 310,545,842,615,843,840, a sud con SS5, ad ovest con le particelle 579, 1346,431,433,e 228.

#### Stima Sintetica del Bene

##### Valutazione e Stima dell'immobile Albergo "Smeraldo" annesso alle terme di Ovidio

Il metodo di stima dell'immobile adottato è quello del più probabile valore di mercato ottenuto mediante stima sintetica per comparazione basata sul valore unitario di superficie. In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore del bene in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione, ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

In seguito alle ricerche effettuate per individuare parametri di comparazione onde pervenire a dati utili alla stima del bene in oggetto e dunque ai "prezzi noti" tra immobili tecnicamente analoghi a quello da stimare, si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa il valore di mercato in €/mq 1100,00.

Tale valore di mercato (€ 1100,00/mq) moltiplicato per la superficie netta convenzionale dell'immobile pari a mq 4522.91 si determina il più probabile valore di mercato che è pari ad € 1100,00 x mq 4522.91 = € 4.975.201,00.

La banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze considera nel comune di Raiano in zona centrale, e limitrofe con altre frazioni simili per distanza dal centro (quelle con il valore di mercato minimo e max).

Per Strutture di Negozi e Magazzini con stato conservativo normale nell'anno 2019 attribuiva un valore di mercato minimo di € 800,00/mq ed un massimo di € 1300,00 per un valore medio di € 1.050,00 che riferito alla superficie lorda convenzionale di mq 4790.33 si ottiene un valore di mercato pari a € 1050,00 x mq 4790,33 = € 5.029.846,50.

Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi si evince che i valori non son molto diversi. Facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile: **il più probabile valore di mercato dell'immobile è:**

**€ 4.975.201,00 + € 5.029.846,50 = € 10.005.047,50/2= € 5.002.523,75** che rappresenta la media del valore di mercato.

Riepilogo finale

**Struttura Alberghiera annessa alle "Terme di OVIDIO"** sita in territorio del Comune di RAIANO

(AQ)- via S.S.5, riportato in Catasto del Comune di Raiano al fl. 8 part. 1634 sub.12; cat.

D/2, rendita € 53.800,00.

**Valore Stimato € 5.002.523,75 (dico euro cinquemilioniduecinquecentoventitre/75)**

## **2 Struttura Termale denominata "TERME DI OVIDIO"**

Il complesso termale compreso dell'annesso albergo è ubicato lungo la Strada Statale n°5 dir km 0,780 a breve distanza dal centro abitato di Raiano ed è provvisto di tutti i servizi di urbanizzazione primaria. Trattasi di una costruzione costituita da due corpi divisi per funzione e stato di uso, uniti da un corpo centrale che funge da collegamento composto da un ingresso e da un percorso di distribuzione ai vari settori di interesse.

Il manufatto si articola su due livelli un piano seminterrato ed un piano terra collegati da scale interne. Il piano terra è raggiungibile direttamente dal piazzale antistante sia in auto che a piedi, i locali al piano seminterrato sono raggiungibili con viabilità interna con mezzi e direttamente a piedi.

Il piano seminterrato ha una altezza di circa m 3.00 ed è composto da diversi ambienti quali (locali di deposito, uffici, spogliatoi, autorimessa, officina, vani tecnici, locale termico) collegati da corridoi interni e scale che portano al piano superiore, nonché da viabilità esterna carrabile.

Il piano terra di altezza di circa m 3.50 e composto da un Ingresso, una reception, corridoi di disimpegno vari, piscina termale, sale relax, palestre, ambulatorio medico, salette per i trattamenti termali, spogliatoi vari con docce e servizi igienici, sale congressi, espositive e di riunioni, bar e terrazzi; esternamente direttamente collegata alla struttura è uno spazio sistemato ad area relax con piscina ed una corte comune con altro subalterno facente parte dello stesso complesso.

Le strutture del piano seminterrato sono costituite da telai in c.a. e solai orizzontali in latero-cemento, mentre quelle del piano terra sono realizzate in elevazione da pilastri in c.a. sormontati da travi in legno lamellare rifinite con tavolato in legno opportunamente coibentato (per la parte piana), anche le strutture del tetto inclinato in alcuni casi completamente a vista sono realizzate da travi lamellari rifinite da tavolato in legno, materassino coibente, pannelli in legno e protezione finale con guaina bituminosa completata dal manto di tegole bituminose.

I tamponamenti esterni sono in muratura di laterizio a doppio foglio con interposto strato coibente, rifiniti esternamente in parte da intonaco civile tintecciato e parte con mattoncino a facciavista.

Le finiture interne sono costituite da (intonaco civile colorato, alcune parti da parati colorati, altre parti da pannelli di carton-gesso tintecciato) i pavimenti sono in gres-porcellanato di diverse dimensioni e colori negli ambienti al piano terra, nel locale della piscina e locali annessi alla stessa vi sono pavimenti in monocottura con caratteristica antisdrucchiolo; il piano seminterrato è pavimentato da battuto di cemento e indurenti (tipo industriale carrabile) nei depositi e nelle centrali tecnologiche; nei corridoi, uffici, e servizi vi sono pavimenti in ceramica colorata e rivestimenti ai servizi sempre in ceramica. Infissi esterni alcuni in legno ed altri in alluminio colorato con vetro termo-acustico, al piano terra e negli uffici al piano seminterrato, le porte e gli infissi interni sono in legno impiallicciato, mentre quelle dei depositi e delle centrali termiche al piano seminterrato sono in ferro.

I rivestimenti sono in ceramica colorata negli ambulatori, nelle salette di trattamento, negli spogliatoi e nei servizi; le apparecchiature igienico sanitarie sono in ceramica-porcellana colorata; gli impianti e le attrezzature sono complete (si distinguono in impianto elettrico di erogazione di energia per forza motrice, per illuminazione; impianto di aria compressa a servizio dei camerini di aerosol; impianto telefonico; impianto di segnalazione anti-incendio);

Impianti meccanici: Impianto idrico-sanitario che eroga acqua fredda proveniente dall'acquedotto pubblico, con serbatoi di stoccaggio ed autoclave; impianto di filtraggio con addolcitore; impianto di filtraggio e riciclo dell'acqua della piscina; Impianto di produzione e distribuzione di acqua calda; impianto di produzione, stoccaggio, distribuzione e riscaldamento dei fanghi termali; impianto anti-incendio e relativa rete di alimentazione; impianto di riscaldamento invernale ad acqua calda prodotta da tre caldaie pressurizzate a gas metano; impianto di ventilazione forzata per i servizi privi di luce ed areazione; impianto di scarico delle acque reflue con fossa tipo IMHOFF per il trattamento delle acque prima della immissione in fogna pubblica.

Il manufatto si presenta in cattivo stato manutentivo ed è interessato da infiltrazioni meteoriche nella parte delle coperture e da umidità di tipo ascensionale lungo le pareti perimetrali di tompagno ed in alcune interne. Per quanto attiene agli impianti non si sa se sono ancora efficienti dato il periodo di fermo.

#### 1 Dati Catastali e confini

Immobili facenti parte di un unico lotto chiuso, riportato al catasto fabbricati del Comune di Raiano (Aq) al Foglio 8 particella n°1364 sub. 12, 13 e 14, indirizzo via S.S.5 Km , intestato a Turismo Immobiliare s.r.l. con sede in Salerno, proprietaria 1/1 confinante con le particelle 228 e 230, ad est con le particelle 310,545,842,615,843,840, a sud con SS5, ad ovest con le particelle 579, 1346,431,433,e 228.

#### 7.0 Determinazione del valore di mercato

##### **EDIFICIO TERMALE Resort "Terme di OVIDIO" con annessa struttura Alberghiera**

sito in territorio del Comune di RAIANO (AQ)- via S.S.5, riportato in Catasto del Comune di Raiano al - fl. 8 part. 1634 sub.13; cat. D/8, rendita € 54.500,00.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili del fallimento il sottoscritto ha applicato il metodo sintetico-comparativo basato sul valore unitario di superficie.

In seguito ad approfondite analisi dei parametri che concorrono alla formazione del valore dei beni in oggetto, degli immobili in particolare si sono esaminati: ubicazione, distanza dai servizi, dimensioni, tipologia costruttiva, illuminazione, orientamento, grado di finitura, stato degli impianti, stato delle strutture, requisiti di abitabilità, necessità di ristrutturazione ecc; grazie ad un numero sufficiente di compravendite simili, è stato quindi possibile definire il più probabile valore di mercato del bene in oggetto.

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili sono state calcolate:

- la superficie reale netta, ottenuta dalla somma delle superfici dei singoli vani, principali ed accessori (a partire dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo effettuato);
- la superficie lorda, ottenuta (sulla base delle norme tecniche di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) con la somma delle superfici nette dei singoli vani, principali ed accessori, aumentata della intera superficie in pianta dei muri interni e dei muri perimetrali esterni ed il 50% della superficie in pianta dei muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari;
- la superficie commerciale (virtualizzata) ottenuta (sulla base delle norme di cui all'allegato C del D.P.R. n°138/1998) sommando:
  - a) le superfici lorde dei vani principali e di quelli accessori a servizio diretto dei principali (quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili);
  - b) le superfici lorde dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (quali soffitte, cantine e simili), computate nella misura del 50% (qualora comunicanti con i vani di cui alla lettera a) e nella misura del 25% (qualora non comunicanti);

- c) le superfici nette dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva, computate nella misura del 30%, fino a mq 25, e del 10%, per la quota eccedente (qualora tali pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a).

Si riporta di seguito la tabella metrica delle superfici lorde e nette alle quali sono stati applicati dei coefficienti riduttivi e non, riferiti allo stato odierno dei luoghi e della manutenzione, nonché alla ubicazione:

**TERME DI OVIDIO Annesse all'Albergo Smeralda quadro delle Superfici Commerciali Nette e Lorde**

	S.N.R. mq	S.U. mq	Coeff. Ridutt.	Sup. Commerc.	Sup. lorde mq	Sup. nette Comm.	Sup. lorde Commerc.
<b>Piano seminterrato</b>			<b>0,5</b>		<b>2312</b>		<b>1156</b>
loc.imp. dep. piscine	436,94	1	0,5	218,47			
deposito	159,6	1	0,5	79,8			
loc. imp. termico	78,18	1	0,5	39,09			
loc tec impianti	117,84	1	0,5	58,92			
loc tec ed officina	141,98	1	0,5	70,99			
WC	6,37	1	0,5	3,185			
ripostiglio	6	1	0,5	3			
ufficio 1	18,95	1	0,5	9,475			
ufficio 2	18,05	1	0,5	9,025			
ufficio 3	12,01	1	0,5	6,005			
disimpegno	13,79	1	0,5	6,895			
corrid. -disimpegno	149,48	1	0,5	74,74			
spogl.-wc-docce u	31,12	1	0,5	15,56			
spogl.-wc-docce d	30,93	1	0,5	15,465			
deposito	54,27	1	0,5	27,135			
corrid-disimpegno	45,58	1	0,5	22,79			
sala multifunzione	631,09	1	0,5	315,545			
scala	8,77	1	0,5	4,385			
autorimessa	139,47	1	0,5	69,735			
<b>P. sem.parz. Sup. net mq</b>	<b>2100,42</b>					<b>1050,21</b>	
<b>Piano Terra</b>			<b>0,5</b>		<b>3272,27</b>		<b>1636,135</b>
bar	85,9	1	0,5	42,95			
dis.-corridoio	48,97	1	0,5	24,485			
sala conv-espos	253,12	1	0,5	126,56			
sala convegni	223,51	1	0,5	111,755			
sala ristorante	160,48	1	0,5	80,24			
corridoio-disimpegno	52,84	1	0,5	26,42			
cucina	32,92	1	0,5	16,46			
disimpegno	12,41	1	0,5	6,205			
dispensa	11,22	1	0,5	5,61			
spogliatoio uomini	8,27	1	0,5	4,135			

wc-dipendenti		4,46	1	0,5	2,23			
spogliatoio donne		7,92	1	0,5	3,96			
disimpegno		11,92	1	0,5	5,96			
esposizione prodotti 1		15,46	1	0,5	7,73			
esposizione prodotti 2		8,53	1	0,5	4,265			
esposizione prodotti 3		11,38	1	0,5	5,69			
atrio ingr-spazzi com.		402,55	1	0,5	201,275			
disimpegno		7,33	1	0,5	3,665			
servizi		15,81	1	0,5	7,905			
ripostiglio		11,21	1	0,5	5,605			
servizio		4,2	1	0,5	2,1			
esposizione prodotti 4		16,43	1	0,5	8,215			
spogliatoio		16,93	1	0,5	8,465			
direzione		4,96	1	0,5	2,48			
docce-wc		17,07	1	0,5	8,535			
docce-wc		13,95	1	0,5	6,975			
servizi		54,38	1	0,5	27,19			
palestra		80,47	1	0,5	40,235			
sauna-relax 1		107,62	1	0,5	53,81			
sauna-relax 2		82,7	1	0,5	41,35			
sala bagni		70,35	1	0,5	35,175			
sala piscina coperta		440,46	1	0,5	220,23			
spogliatoi-docce		68,46	1	0,5	34,23			
palestra 1		59,39	1	0,5	29,695			
corridoio-disimpegno		156,77	1	0,5	78,385			
spogliatoio-docce		72,59	1	0,5	36,295			
deposito		22,63	1	0,5	11,315			
accettazione		10,29	1	0,5	5,145			
trattamenti 14		10,29	1	0,5	5,145			
trattamenti 13		10,19	1	0,5	5,095			
trattamenti 12		10,29	1	0,5	5,145			
trattamenti 11		10,26	1	0,5	5,13			
trattamenti 10		10,62	1	0,5	5,31			
trattamenti 9		10,7	1	0,5	5,35			
trattamenti 8		10,57	1	0,5	5,285			
trattamenti 7		11,12	1	0,5	5,56			
trattamenti 6		11,28	1	0,5	5,64			
trattamenti 5		11,19	1	0,5	5,595			
trattamenti 4		11,23	1	0,5	5,615			
trattamenti 3		11,28	1	0,5	5,64			
trattamenti 2		11,08	1	0,5	5,54			
trattamenti 1		11,28	1	0,5	5,64			
medico		11,28	1	0,5	5,64			

ambulatorio		11,06	1	0,5	5,53			
<b>p.t. parz.sup. nette mq</b>		<b>2859,58</b>					<b>1429,79</b>	
<b>SOMMA COMPL. SUPERFICI NETTE Commerc mq</b>							<b>2480</b>	
<b>SOMMA COMPL. SUPERFICI LORDE mq</b>						<b>5584,27</b>		<b>2792,135</b>

Il sottoscritto, calcolata la superficie commerciale degli immobili (Terme di Ovidio), che è risultata quindi pari a circa 2.480,00 mq della superficie netta, e di circa mq 2.792,13 della superficie lorda ha poi proceduto a determinare il costo unitario di vendita (€/mq) di immobili aventi analoghe caratteristiche ed ubicati nella stessa zona.

#### Stima Sintetica del Bene

Per la stima del Resort "Terme di Ovidio" si sono adottati gli stessi valori applicati alla struttura alberghiera Smeraldo, essendo le strutture comprese in un unico lotto e vincolate tra di loro (inscindibili l'una dall'altra) per cui si è giunti a determinare per l'immobile oggetto di causa il valore di mercato in €/mq 1100,00.

Tale valore di mercato (€ 1100,00/mq) moltiplicato per la superficie netta convenzionale dell'immobile alla quale sono stati già applicati i coefficienti di riduzione (vedi tabella metrica innanzi riportata) pari a mq 2.480,00 si determina il più probabile valore di mercato che è € 1100,00 x mq 2.480,00 = € 2.728.000,00.

La banca dati dell'Osservatorio dei valori immobiliari del Ministero delle finanze considera nel comune di Raiano in zona centrale, e limitrofe con altre frazioni simili per distanza dal centro (quelle con il valore di mercato minimo e max).

Per Strutture di Negozi e Magazzini con stato conservativo normale nell'anno 2019 attribuiva un valore di mercato minimo di € 800,00/mq ed un massimo di € 1300,00 per un valore medio di € 1.050,00 che riferito alla superficie lorda convenzionale di mq 2.792,13 si ottiene un valore di mercato pari a € 1050,00 x mq 2.792,13 = € 2.931.736,50.

Confrontando i valori di mercato dell'immobile ottenuti con i due metodi si evince che i valori non sono molto diversi. Facendo la media dei valori tra i due metodi si ottiene il valore di mercato più probabile:

**Il più probabile valore di mercato dell'immobile è:**

**€ 2.931.736,50 + € 2.728.000,00 = € 5.659.736,50/2= € 2.829.868,25** che rappresenta la media del valore di mercato.

Riepilogo finale

**EDIFICIO TERMALE Resort "Terme di OVIDIO" con annessa struttura Alberghiera**

sito in territorio del Comune di RAIANO (AQ)- via S.S.5, riportato in Catasto del Comune di Raiano al fl. 8 part. 1634 sub.13; cat. D/8, rendita € 54.500,00.

**Valore Stimato €2.829.868,25 (dico duemilioniottocentoventinovemilaottocentosessantotto/25)**

#### Le sistemazioni esterne

I piazzali di parcheggio e le strade interne al lotto sono pavimentate con conglomerato bituminoso, provviste di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, i marciapiedi sono separati dalle zone

asfaltate con cordoli in cemento e sono pavimentati con ceramica e lastre di porfido ad opus-incertum; le zone verdi sono piantumate ed inerbate con diverse essenze; l'illuminazione notturna è costituita da pali porta corpi di due tipi quelli compatti per illuminazione delle aree carrabili e quelli con sbracci a tre globi diffusori per le aree a verde.

Il lotto intero compreso delle costruzioni e delle sistemazioni delle aree di pertinenza dei manufatti e delle aree residue, è recintato lungo tutto il perimetro con muretti lungo la strada interpodereale e nelle zone di confine a ridosso delle terme, mentre la restante parte è delimitata da piccoli muretti con sovrastanti paletti in ferro ai quali sono fissate reti metalliche di protezione. Le aree di pertinenza ed i terreni sono in stato di abbandono e prive di manutenzione.

Ai valori innanzi ricavati va aggiunto il valore delle aree pertinenziali delle due strutture ricettive, già urbanizzate e delle superfici residue in stato di abbandono. Si precisa che alcune aree residue in stato di abbandono, e le superfici dei terreni possono ancora essere utilizzate per la realizzazione di nuove costruzioni se compatibili con i regolamenti comunali emanati, oltre che a sanare i volumi già realizzati nella struttura alberghiera e termale.

### **3 Aree pertinenziali ai manufatti e delle zone agricole annesse**

#### Stima delle aree pertinenziali ai manufatti e delle zone agricole annesse

Le superfici dell'intero lotto compreso delle zone costruite è di circa mq 26.694,00 che depurata delle aree costruite di circa mq 4.668,46, resta il residuo di mq 22.025,54 che sommato alle superfici dei terreni di mq 2.211,00, si ha un totale di mq 23.954,00.

Alle dette aree pertinenziali dei manufatti già urbanizzate che consistono in strade interne di lotto e parcheggi interni comprese quelle agricole va dato un valore che riflette i lavori di urbanizzazione eseguiti per le prime e per le superfici rimanenti il valore di terreno edificabile per cui si attribuisce per le loro peculiarità una aliquota di €/mq 100,00; dal prodotto della intera superficie pertinenziale e non di mq 23.954,54 x € 100,00= € 2.395.454,00 che rappresenta il valore di tutte le aree.

Riepilogo finale

#### **Stima delle aree pertinenziali ai manufatti e delle zone agricole annesse EDIFICIO TERMALE Resort "Terme di OVIDIO" con annessa struttura Alberghiera**

sito in territorio del Comune di RAIANO (AQ)- via S.S.5, riportato in Catasto del Comune di Raiano al fl. 8 part. 1634 sub.14; senza classificazione in quanto corti annesse e terreni agricoli riportati in tabella

N	foglio	particella	Qualità	Cl.	Sup. mq	reddito dominicale	reddito agrario
1	8	331	Sem irriguo	1	1450	€ 8,46	€ 10,48
2	8	841	Vigneto irrig	1	43	€ 0,41	€ 0,22
3	8	842	Sem irriguo	1	718	€ 4,19	€ 5,19

**Valore Stimato € 2.395.454,00 (dico euro**

**duemilionitrecentonovantacinquemilaquattrocentocinquantaquattro/00)**

### **Quadro riepilogativo del valore di stima dei beni:**

- 1) Struttura ricettiva albergo SMERALDA, ubicata nel Comune di Raiano (AQ) valore stimato € 5.002.523,75 (dico euro cinquemilioniduecinquecentoventitre/75)**
  - 2) Struttura Termale denominata "terme di Ovidio ubicata nel Comune di Raiano (Aq) valore stimato € 2.829.868,25 (dico euro duemilioniottocentoventinovemilaottocentosessantotto/25)**
  - 3) Aree pertinenziali degli immobili (zona urbanizzata con strade interne, illuminazione pubblica e parcheggi) aree agricole residue abbandonate con caratteristiche di edificabilità ubicate nel Comune di Raiano (Aq) valore stimato € 2.395.454,00 (dico euro duemilioni trecento novantacinquemilaquattrocentocinquantaquattro/00)**
- LOTTO UNICO Valore di stima omnicomprensivo delle tre unità € 10.227.846,00 (dico euro diecimilioniduecentoventisettemilaottocentoquarantasei/00)**

Lo scrivente CTU rimette la presente relazione richiesta dal Curatore che si compone di n°19 pagine, e allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Salerno lì 20/07/2019

il consulente esperto

arch. Gennaro RIVA

## **ALLEGATI Fallimento**