

Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto arch. Giuseppe de Vito nato ad Avellino il 07/05/1963 ed ivi residente in via Rubilli n. 20, iscritto nell'elenco dei periti CTU presso il Tribunale di Avellino con il n. 1573, per incarico ricevuto dal G.E. dott.ssa Michela Palladino a cui è subentrata la dott.ssa Patrizia Grasso della Sezione II Civile – Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Avellino, nel procedimento di espropriazione immobiliare n. R.G.E. 16/2023 (creditore: XXXXXXXXXXXX, debitore XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), in ottemperanza ai quesiti posti dal G.E. redige la seguente relazione.

Beni in XXXXXXXX (AV)

LOTTO UNICO



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Identificazione del bene oggetto di vendita:

Complesso termale turistico alberghiero con piscine termali esterne ed attrezzature per fango terapie, spa e ristorazione, immerso in un parco attrezzato e terreno agricolo nelle campagne del comune di XXXXXXX AV in località Bagni, in cui sono presenti sorgenti di acqua solfurea.

In catasto risulta:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede di Avellino per 1/1 di piena proprietà Catasto Terreni foglio 5 particella 333 (ex particelle 333-359-116) ente urbano, di Ha 2 Are 71; foglio 5 particella 358 porzione AA (ex particelle 358-116) seminativo, classe 4 di Ha 2 Are 73 Ca 34, R.D. € 35,29 R.A. € 98,82; foglio 5 particella 358 porzione AB (ex particelle 358-116), pascolo arborato, di Ca 34, R.D. € 0.04, R.A. € 0,01. Catasto fabbricati foglio 5 particella 333 sub 5 (ex particella 333 sub 2 e 3) p. T. cat. B/7 rendita € 206,22; foglio 5 particella 333 sub 6 (ex particella 333 sub 2, 3 e 4), cat. D/4, rendita € 51.745,00; foglio 5 particella 333 sub 1 p. T, cat. Ente Comune.

Confini: via XXXXX, Torrente XXXX, part 156, part. 330, part. 98, part. 165

Descrizione sommaria dei beni

Trattasi di un complesso Termale turistico alberghiero con piscine termali esterne ed attrezzature per fango ed aerosol terapie, spa e ristorazione, immerso in un parco attrezzato e terreno agricolo nelle campagne del comune di XXXXXXX AV in località Bagni, in cui sono presenti sorgenti di acqua solfurea. Per quanto riguarda la parte edificata, per comodità descrittiva possiamo suddividerla in corpi:

corpo A, dato dall'edificio principale si sviluppa su sette livelli, tre seminterrati e quattro fuori terra, ospitanti le varie attività che si



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

svolgono nella struttura, dalle terapie mediche a quelle di benessere, più trentadue camere e ristorazione; costruito in cemento armato, tranne che per l'unica parte preesistente sulla destra verso il torrente, con rifiniture di buon livello (vedasi foto allegate);

il corpo B è dato dalla piscina bassa di circa 300 mq ed i relativi spogliatoi, il tutto situato sul primo dei quattro terrazzamenti della parte posteriore al corpo principale, in parte pavimentato ed in parte lasciato a prato;

il corpo C è situato sul secondo terrazzamento, anch'esso è adibito in parte a spogliatoi ed in parte a locali tecnici e di servizi, anche qui abbiamo un ampio spazio pavimentato più parte a verde;

il corpo D si trova sul terzo terrazzamento ed è formato da ulteriori locali di servizio e da una seconda piscina principale più una terza piccolina, ambedue dal perimetro curvilineo, la prima di circa 420 mq e la seconda di circa 64 mq, circondate da spazi verdi e pavimentati, inoltre sempre sullo stesso livello di quota in fondo vi è un campetto sportivo multifunzione dal pavimento in cemento con relativa tribunetta in cemento armato a contenimento del terrapieno superiore;

il corpo E al quarto terrazzamento, è dato dai locali bar più una serie di mini cabine idromassaggio all'aperto, sempre con fronte pavimentato;

infine l'ultima costruzione si trova al piano terra sul fronte anteriore della struttura ed è adibita a funzione religiosa, infatti trattasi di una cappella con locali associati di preghiera e lettura ed un terrazzo posteriore che affaccia sul torrente, essa rappresenta il piano superiore di uno dei locali spa del corpo A ed insieme sono l'unica preesistenza dei vecchi locali pre ricostruzione; ma oltre queste zone costruite, il complesso è formato anche da consistenti aree verdi attrezzate e da zone adibite a parcheggio, nonché di una ulteriore particella di terreno ad uso agricolo che sul nuovo



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

PUC adottato è destinata per una metà a zona produttiva per attività turistica terziaria.

Il complesso è inoltre dotato di ulteriori strutture di servizio, quali: cinque vasche in acciaio per il riciclo dei fanghi ed un depuratore anch'esso con cinque vasche seriali interrate in cemento armato, più alcune piccole costruzioni tipo tettoie o ricoveri per attrezzature.

Stato di conservazione dei beni.

Lo stato di conservazione dei beni, risulta in buone condizioni.

Caratteristiche della zona.

Il complesso è ubicato in zona extra urbana nelle campagne di XXXXXXXX, nel raggio di pochi chilometri troviamo paesi con attrazioni turistiche quali castelli, le XXXXXXXXXXXXXXXX da cui arrivano le sorgenti sulfuree delle terme, inoltre durante il periodo estivo, periodo di apertura delle terme, ognuno dei paesi circostanti propone manifestazioni turistiche e gastronomiche molto frequentate.

Stato di possesso.

Al momento l'immobile risulta gestito dalla società proprietaria, anche se nell'ultima stagione, la struttura è rimasta chiusa

Proprietari.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per 1/1 di piena proprietà

Vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente

- Trascrizioni domande giudiziali: nessuna



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
- Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Oneri di regolarizzazione urbanistico edilizi e/o catastali.

- **Accertamento di conformità Urbanistico Edilizia:**
riguardo alla conformità urbanistico edilizia, l'immobile è stato oggetto di successivi ampliamenti e concessioni edilizie. Attualmente, da sopralluogo effettuato risultano piccoli manufatti secondari di servizio non regolarizzati, mentre risultano le varie concessione edilizie dei successivi ampliamenti, ma non sono reperibili presso il Comune di XXXXXXXXXXXX i grafici Assentiti, tranne che per alcuni ampliamenti.
- **Costi previsti per l'aggiornamento catastale**, comprendente oneri tecnici ed amministrativi: **€ 2000,00**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

Ipoteca volontaria n. 1757 del 03/15/2007 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto: Avellino via XXXXXXXXXXXX 15/C) e contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. con sede in Avellino; per € 1.750.000,00 di cui € 1.000.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di finanziamento, durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Benigni Roberta, notaio in Chiusano di San Domenico in data 27/04/2007 rep. 2243/1288.

Costituzione di Vincolo di destinazione n. 5225 del 30/03/2009 a rogito dott. Romano Laura, notaio in Lioni, del 21/03/2009 rep. 48119/21928,



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Avellino; a favore di Regione Campania con sede in Napoli per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Ipoteca volontaria n. 244 del 29/02/2016 a favore: XXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX (AV), (domicilio ipotecario elettoXXXXXXXXXXXXXXXXX snc e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Avellino; per € 3.300.000,00, di cui € 1.650.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Benigni Roberta, notaio in Solofra, in data 23/02/2016 rep. 5170/3121.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di proroga di durata annotata il 14/08/2018 al n. 1164 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 18/10/2021 al n. 1863 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 10/10/2021 al n. 1864 di formalità

Pignoramento immobiliare n 2795 del 20/02/2023 a favore XXXXXXXXXXXX con sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in Avellino, Pubblico Ufficiale: funzionario Unep del Tribunale di Avellino, in data 03/02/2023 rep. 267/2023

Pratiche edilizie.

Il complesso è stato oggetto di numerosi interventi di variazioni ed ampliamenti oggetto delle seguenti concessioni edilizie, collaudi ed agibilità finali, tuttavia solo degli ultimi interventi si è riusciti a recuperare i relativi grafici assentiti in quanto a causa di trasferimenti di archivi tali



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

pratiche sono andate perse, per cui si elencano di seguito le pratiche rinvenute: concessione n. 31 del 1982, concessione variante n. 2545 del 1984, pratica 407prot. N. 964 del 1995, concessione n. 1 del 1998, concessione n. 1 del 1999, variante alla concessione n. 2 del 2002, variante del permesso 06/05 del 10/10/2006, collaudo pratica 25313/89 n. 25313v/91, collaudo al deposito n. 63506 con integr. del 31/10/2006 e del 12/01/2007 e successiva integr. e variante del 10/07/2007, agibilità del 29/04/2004.

Valore del canone di occupazione/locazione degli immobili.

Al momento il complesso risulta essere nella piena disponibilità della società proprietaria.

Valore complessivo dell'immobile

Per la valutazione complessiva del bene, occorre fare alcune considerazioni circa la natura degli immobili del tipo di quello in oggetto. Stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la tipologia e la destinazione funzionale, appare del tutto evidente che una stima diretta per approssimazione ed orientamento, mediante il valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia di quello in oggetto, applicato al parametro tecnico di riferimento (superficie lorda commerciabile), nel presente caso, non sia semplicemente applicabile proprio per la particolarità dell'immobile connessa sia all'ubicazione che alla destinazione. Non possiamo infatti desumere dei parametri di riferimento plausibili per questa tipologia di beni e quindi occorre determinare una stima con metodi alternativi. Nel presente caso, l'unico metodo percorribile a giudizio dello scrivente, è quello del valore di costo di costruzione (cost approach), decurtato dell'indice di vetustà dell'immobile. Il metodo del costo, è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio, deprezzato in funzione della



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

vetustà. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto a causa della sua vetustà. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo, si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l'immobile oggetto della presente perizia, dove non essendoci altre unità immobiliari simili nelle vicinanze, non è possibile trovare situazioni comparabili per poter adottare il metodo del confronto (market comparison approach). La stima del valore dell'area, invece, è data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dei cespiti da stimare o, in assenza, di un segmento prossimo, e dei prezzi di mercato. La stima del deprezzamento maturato, riguarda il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione. Il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire. Il deperimento funzionale, è legato alla tipologia ed agli standard costruttivi del manufatto non più idonei, eventualmente, alle esigenze dei fruitori. L'obsolescenza economica, è relativa alle condizioni esterne all'immobile, quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Nello specifico, nel presente caso, occorre quindi fornire una valutazione dell'area ricompresa nel compendio, ed il valore di ricostruzione dello stesso. Gli elementi principali che concorrono nella valutazione dei beni sono: la consistenza del costruito e la consistenza dei



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

terreni. Per quanto riguarda la prima, essa è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

costo di ricostruzione del costruito

valore del sedime

oneri tecnici a lordo delle tasse

oneri di urbanizzazione

oneri finanziari

utile del promotore a lordo delle tasse

deprezzamento per vetustà

Il costo di ricostruzione è dato dalla superficie commerciale utile lorda, moltiplicato il costo di costruzione stabilito e tabellato dalla Regione Campania in €/mq 679,55 rapportato all'anno 2023.

Il valore del sedime è dato dall'area del sedime moltiplicato il costo di costruzione, nella misura del 23% (valore sintetico di riferimento ordinario, che, per situazioni similari a quella in questione è risultato essere pari ad un valore oscillante tra il 20% ed il 25 % del valore di mercato dei fabbricati residenziali che vi insistono).

Oneri tecnici, valutati nella misura forfettaria del 10% a lordo di tasse del costo di ricostruzione.

Oneri di urbanizzazione, valutati nella misura forfettaria del 10% del costo di ricostruzione.

Oneri finanziari, valutati nella misura forfettaria del 12,5% del costo di ricostruzione.

Utile del promotore finanziario, stimato sinteticamente come, da prassi e dottrina, nella misura del 10% a lordo di tasse del costo di ricostruzione.



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

Deprezzamento per vetustà, valutato in percentuale agli anni di vecchiezza dell'immobile in base a tabelle di riferimento, che nel caso in esame siamo tra i 30 e i 40 anni (in base ai successivi ampliamenti), risulta essere il 24% del costo di ricostruzione.

Per tanto, considerando una superficie commerciale di mq 14.276,10 (compreso anche il terreno a parco, catastalmente ente urbano, calcolato come da prassi nella misura del 10% della superficie totale), un valore commerciale di zona per edifici residenziali mediamente di €/mq 450,00, l'area di sedime calcolata in mq 6.800,90 (area di sedime) da cui un valore commerciale residenziale di mq 14.276,10 X €/mq 450,00 = € 6.424.245,00, per tanto avremo:

costo di ricostruzione = mq 14.276,10 X €/mq 679,55 =	€ 9.701.323,75 +
valore di sedime = € 6.424.245,00 X 23% =	€ 1.477.576,35 +
oneri tecnici = € 9.701.323,75 X 10% =	€ 970.132,37 +
oneri di urbanizzazione = € 9.701.323,75 X 10% =	€ 970.132,37 +
oneri finanziari = € 9.701.323,75 X 12,5% =	€ 1.212.665,47 +
utile del promotore = € 9.701.323,75 X 10% =	€ 970.132,37 -
deprezzamento per vetustà = € 9.701.323,75 X 24% =	€ 2.328.317,70 =
TOTALE VALORE DEL COSTRUITO =	€ 12.973.644,98

VALORE DEL TERRENO:

Per quanto riguarda la particella 333, essa è stata già considerata come parco nella valutazione del costruito, mentre la particella 358 di mq 27.368 in base al PUC recentemente adottato risulta per il 50,49% zona agricola strategica e per il 49,51% zona produttiva per attività turistica-terziaria (terme), come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Tenendo presente che il valore agricolo tabellato è = €/mq 1.21 e che il valore commerciale di terreno edificabile a residenza è mediamente =



Arch. Giuseppe de Vito
Via A. Rubilli n. 20 Avellino
Tel. 3936704811
e. mail: giuseppedevito.gd@libero.it
_pec.: arch.giuseppedevito.gd@pcert.postecert.it

€/mq 100,00 e che per la destinazione in oggetto possiamo considerare circa un 50% in meno per la minore appetibilità, tale prezzo risulterebbe essere = €/mq 50,00, quindi avremo:

mq 27.368 X 50,49% = mq 13.818,10 X €/mq 1,21 = € 16.719,90

mq 27.368 X 49,51% = mq 13.549,90 X €/mq 50,00 = € 677.495,00

TOTALE VALORE DEI TERRENI € 694.214,90

TOTALE VALORE BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA € 13.667.859,88

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto

Avellino li 13/10/2023

il CTU

arch. Giuseppe de Vito

