Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione Esecuzioni

G.E. dott.ssa Stefania CANNAVALE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 494/2010 promosso dal

Signor .no della soc.

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta con i disposti della legge n. 132-2015

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Calvanese, 68 - tel. 081 869 54 46 - 80021 Afragola (NA)

Premessa

Con provvedimento del 26 novembre 2015, il G.E. dott.ssa Cristina Correale, oggi sostituita dalla dott.ssa Stefania Cannavale, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto nella procedura esecutiva immobiliare n. 494/2010 dell'R.G.E. promossa dal sign. ; a cui, successivamente, è stata riunita la procedura n. 249/2019 promossa da entrambe in danno della .

Il 3 dicembre 2015, come previsto dalle disposizioni vigenti e dalla prassi del momento, il sottoscritto sottoscriveva avanti al funzionario di cancelleria, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. integrato con le disposizioni della legge n. 132/15 e contestualmente formulava il giuramento di rito.

Successivamente, fu comunicato al debitore esecutato, la data e l'ora per l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 15 febbraio 2016 ore 10,00.

All'udienza del 31 marzo 2016, in seguito agli accertamenti effettuati, il sottoscritto sollevò la questione circa la provenienza in capo al debitore di parte del complesso edilizio pignorato, nello specifico della porzione identificata in catasto terreni al in catasto fabbricato al .

Alla successiva udienza dell'8 giugno 2016, il G.E. dispose con provvedimento reso a verbale, che si procedesse parzialmente all'espletamento dell'incarico, limitandosi, alla sola identificazione fisica - catastale - giuridica dei beni pignorati di cui al quesito n. 1 dell'incarico depositato all'udienza del 31 marzo 2016.

Il 10 novembre 2016, come disposto dal G.E., fu depositata la relazione di consulenza avente ad oggetto il quesito n. 1 dell'incarico conferito.

Con provvedimento reso all'udienza del 7 febbraio 2019, il G.E. dott.ssa Stefania Cannavale, disponeva la ripresa delle operazioni peritali di stima comprendendo anche il subalterno n. 1, e di procedere all'accatastamento dell'intero complesso immobiliare con adeguamento della mappa catastale, oltre alla nomina del custode giudiziario.

rilievo fotografico dell'intero complesso pignorato, copia del decreto di vincolo ai sensi della legge 1089/39 e copia degli atti propedeutici per l'aggiornamento catastale.

Con nota inviata agli atti del processo, il 25 giugno 2020, a completamento di tutto l'iter tecnico-amministrativo, furono depositati gli atti catastali di aggiornamento che hanno soppresso tutte le unità immobiliari (*terreni e fabbricati*) comprese nei due distinti pignoramenti e costituito un unico dato che identifica il complesso edilizio nella sua interezza plano-volumetrica.

Di seguito seppur ad esuberanza, si riportano gli identificativi soppressi ed il nuovo dato catastale costituito che comprende l'intero;

dati catastali dei beni pignorati ante soppressione

i beni dal n. 1 al n. 12 rientrano nel pignoramento 494/2010 mentre quelli dal n. 13 al n. 19 rientrano nel pignoramento 249/2019

1. foglio , particella , sub , classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
2. foglio , particella , sub , classe 5, categoria A/2, vani 12,5;
3. foglio , particella , sub , classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
4. foglio , particella , sub , classe 3, categoria A/3, vani 3,5;
5. foglio , particella , sub , classe 3, categoria A/3, vani 4,5;
6. foglio , particella , sub , categoria D/8;
7. foglio , particella , sub , categoria D/8;
8. foglio , particella , sub , classe 1, categoria C/2, mq. 277;
9. foglio , particella , sub classe 5, categoria A/2, vani 19,5;
10. foglio , particella , sub , classe 5, categ. A/2, vani 11;
11. foglio , particella , qualità orto irriguo, cl. 3, sup. totale mq. 38,81;
12. foglio particella , qualità frutteto, classe 1, superficie mq. 27,53;
13. foglio , particella qualità ente urbano, mq. 21,00;
14. foglio , particella , qualità ente urbano, mq. 6,00;
15. foglio particella fabbricato urbano da accertare, mq. 32,00;
16. foglio , particella , fabbricato urbano da accertare, mq. 32,00;
17. foglio , particella , fabbricato urbano da accertare, mq. 21,00;
18. foglio particella fabbricato urbano da accertare, mq. 6,00;
19. foglio particella , qualità ente urbano, mq. 6,00;

La ripresa delle operazioni, concordata con i custodi giudiziari nominati, avv. Assunta Ciaramella e Dott. Mario Sirangelo, fu prevista per il successivo 23 marzo 2019.

Nella data prevista l'accesso si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza dei custodi giudiziari nominati e dei rappresentanti del debitore, il sottoscritto procedette alla ricognizione sommaria ed alla identificazione dei diversi plessi, rinviando in prosieguo l'esecuzione dei rilievi planimetrici, fotografici e topografici del complesso edilizio nonché alla raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento del mandato conferito.

Le operazioni di sopralluogo, con l'ausilio di due collaboratori e l'utilizzo di strumenti topografici (*giusta autorizzazione del G.E. con provvedimento del 7 febbraio 2019*) necessari per l'esecuzione dei rilievi planimetrici di verifica dell'esistente, per la redazione del rilievo topografico necessario ad aggiornare la mappa catastale, furono ultimate il 18 ottobre 2019, per complessivi 12 accessi (*oltre quello effettuato con i custodi giudiziari e quelli effettuati nell'anno 2016 quando fu redatta la relazione depositata il 10 novembre 2016*).

I sopralluoghi si protrassero fino al 18 ottobre, in attesa che intervenisse il pignoramento delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso edilizio non comprese in quello portante del 2010; il nuovo pignoramento, il cui perfezionamento fu comunicato dal creditore procedente, il 30 luglio 2019, ha generato la procedura esecutiva n. 249/2019.

Nel medio termine, con provvedimento reso all'udienza del 26 aprile 2019, il G.E. disponeva che venisse determinata la indennità di occupazione dei beni pignorati, commisurata al solo godimento/utilizzo dei beni, nell'ambito del più ampio contratto di affitto di azienda.

Il 7 ottobre 2019 fu depositata la relazione di calcolo della indennità di occupazione, elaborata valutando le potenzialità economiche della struttura e la sua capacità operativa, identificando le due attività complementari di cui si compone, quella prettamente alberghiera e quella legata allo svolgimento di eventi privati a cui ha fatto seguito la prudenziale ricostruzione degli affari e la quantificazione degli utili.

Successivamente, il 29 ottobre 2019, fu depositata una relazione di aggiornamento descrittiva rispetto alla progressione degli accertamenti peritali, depositando contestualmente gli elaborati grafici relativi al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi, il

dati catastali costituiti all'attualità del complesso immobiliare a destinazione alberghiera, posto nel Comune di Ercolano alla via Roma, 39, 41, 43, 45 e 47

- catasto urbano, foglio , particella , sub , categ. D/2, R. C. € 49.594,60.

espletamento del mandato

1. *verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;*

Agli atti del processo, sono depositate tre certificazioni notarili in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., la prima depositata il , redatta dal notaio Nicola Capuano da Napoli per conto dell'originario creditore procedente, signor la seconda, depositata il marzo redatta per conto del creditore surrogante notaio Gustavo Trotta da Pagani; la terza certificazione, redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone i fu depositata dal creditore Unicredit per supportare la tesi che il bene indicato con i dati foglio , particella sub 1, facesse comunque parte della consistenza pervenuta in capo al debitore.

Dalle certificazioni risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore ed il ventennio precedente.

Le prime due relazioni ipocatastali, partendo dalle unità immobiliari indicate nel pignoramento, riscontrano gli identificativi catastali ante aggiornamento e certificano la loro corrispondenza a quelli indicati nei titoli di provenienza, non evidenziando, che l'unità immobiliare indicata con gli identificativi catastali, foglio particella n. , sub. a pagina penultimo capoverso dell'atto di pignoramento (*cronologicamente la n. 10, se numerate*), non è mai espressamente pervenuta in proprietà al debitore esecutato, infatti non è indicata nell'elenco analitico delle unità immobiliari trasferite, di cui alla nota di trascrizione del titolo di provenienza.

La terza relazione depositata (*notaio Giulia Messina Vitrano*) ipotizza che l'unità immobiliare identificata in catasto al foglio , particella n. sub. ia parte integrante del complesso immobiliare pervenuto al debitore e di cui alla presente.

La questione fu superata con il provvedimento reso dal G.E. nel corso dell'udienza del 7 febbraio 2019.

Per completezza di esposizione è opportuno precisare che il pignoramento fondante la procedura 494/2010, come anticipato in premessa, identifica solo 12 unità originarie, mentre i 7 manufatti accessori insistenti nel parco/giardino annesso al fabbricato originario, sono compresi nel secondo pignoramento fondante la procedura 249/2019.

La documentazione ipocatastale per gli immobili compresi nel secondo pignoramento è stata sostituita con la certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano da Corleone il da cui risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore, , ed il ventennio precedente.

2. ***identificazione dei diritti reali**, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti;*

Dall'esame degli atti presenti nei fascicoli d'ufficio, si rileva che i creditori procedenti, con i pignoramenti notificati rispettivamente ed il , hanno pignorato le unità immobiliari di proprietà della società debitrice, , che nel loro insieme costituiscono un vasto fabbricato nobiliare, di notevole pregio ed interesse storico-architettonico, con annessi terreni pertinenziali sui quali sorgono svariati manufatti accessori, beni che nel loro insieme, a seguito di una radicale ristrutturazione, oggi compongono un complesso alberghiero con sale ristorante e meeting.

I diversi immobili pignorati, prima dell'aggiornamento catastale effettuato dal sottoscritto su disposizione del G.E., e di cui se ne è dato conto nella nota già depositata agli atti del processo, erano identificati nel catasto del Comune di Ercolano alla via Roma, con i seguenti dati:

1. foglio articella sub , classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
2. foglio particella , sub , classe 5, categoria A/2, vani 12,5;
3. foglio particella , sub 1, classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
4. foglio , particella , sub , classe 3, categoria A/3, vani 3,5;
5. foglio particella sub , classe 3, categoria A/3, vani 4,5;
6. foglio particella , sub , categoria D/8;
7. foglio particella , sub , categoria D/8;

8. foglio particella sub , classe 1, categoria C/2, mq. 277;
9. foglio particella sub classe 5, categoria A/2, vani 19,5;
10. foglio particella sub , classe 5, categ. A/2, vani 11;
11. foglio particella qualità orto irriguo, cl. 3, sup. totale mq. 38,81;
12. foglio particella qualità frutteto, classe 1, superficie mq. 27,53;
13. foglio particella qualità ente urbano, mq. 21,00;
14. foglio particella qualità ente urbano, mq. 6,00;
15. foglio particella , fabbricato urbano da accertare, mq. 32,00;
16. foglio , particella fabbricato urbano da accertare, mq. 32,00;
17. foglio particella fabbricato urbano da accertare, mq. 21,00;
18. foglio , particella , fabbricato urbano da accertare, mq. 6,00;
19. foglio , particella qualità ente urbano, mq. 6,00.

Gli immobili dal n. 1 al n. 12 dell'elenco, rientrano nel pignoramento n. 494/2010 mentre quelli dal n. 13 al n. 19 rientrano nel pignoramento n. 249/2019.

Successivamente all'aggiornamento catastale, il complesso, nel suo insieme, ha assunto nel catasto urbano l'identificativo omnia, foglio particella sub , categ. D/2, R. C. € 49.594,60.

L'intero fabbricato con le aree pertinenziali ed i manufatti accessori rientra nel perimetro del cosiddetto "Miglio d'Oro" ed è catalogato nell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII° secolo, il suo pregio storico ed architettonico è tutelato dallo Stato, perciò vincolato ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Il complesso edilizio monumentale di notevole pregio, denominato "Villa Signorini" è posto nel Comune di Ercolano alla via Roma, con accesso dai civici 39, 41, 43, 45 e 47; lo stesso si compone nel suo insieme di un fabbricato principale (*la villa settecentesca*), tre corpi di fabbrica strutturalmente autonomi (*sia tra loro che dal fabbricato principale*) adibiti a camere d'albergo, due sale ricevimenti realizzate nel parco con strutture prefabbricate, un centro benessere con annessa piscina all'aperto e dai terreni liberi con entrostanti altri svariati piccoli corpi di fabbrica, alcuni antichi (*pensatoi e manufatti ornamentali*) e altri di recente realizzazione (*depositi, cabine di trasformazione e tettoie*).

Il compendio confina nell'insieme a nord con il giardino della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena, riportati in catasto al foglio particelle , a sud con via Roma e ad ovest con Villa Faraone.

Come già ampiamente anticipato, i beni pignorati, completamente trasformati in seguito alla esecuzione di un radicale intervento di ristrutturazione ed adeguamento funzionale, oggi compongono per l'intero un vasto complesso immobiliare adibito a struttura alberghiera con annesse sale ricevimenti.

Il diritto di piena proprietà del complesso edilizio pignorato, come indicato nelle relazioni notarili depositate in atti dal creditore procedente, corrisponde a quello pervenuto al debitore esecutato, società .r.l., per averli acquistati dalla società .l. con sede in Portici (NA), con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Enzo Salomone da Napoli repertorio n. lo stesso pervenne al dante causa del debitore per acquisto fattone dai signori, germani , con atto per notaio Leopoldo Mangieri da Portici del epertorio n.

Entrambi i titoli di provenienza sono stati acquisiti in copia ed allegati alla presente, negli stessi i beni pignorati venivano identificati con i dati catastali dell'epoca, poi variati con la presentazione del nuovo accatastamento effettuato dal sottoscritto l'11 giugno 2020.

I dati catastali attuali, rilevati e verificati presso gli uffici preposti, al netto delle modifiche apportate dal sottoscritto, corrispondono a quelli riportati nella documentazione depositata agli atti della procedura.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato e della ricostruzione evolutiva del complesso e delle singole parti che lo compongono, sono state acquisite le mappe catastali di zona (*attuale e pregresse*), dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata negli atti del processo esecutivo e la sua composizione con le diverse originarie porzioni.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. ***beni pignorati e loro descrizione**, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica*

I pignoramenti colpiscono la piena proprietà del complesso edilizio ad uso turistico-ricettivo, posto nel territorio del Comune di Ercolano (NA) alla Via Roma, civici nn. 39, 41, 43, 45 e 47 di cui tre carrabili e due pedonali (*attualmente in disuso*) i varchi carrabili contrassegnati con i nn. 41 e 45 immettono direttamente negli spazi scoperti del giardino mentre il varco civico n. 43 immette nell'androne del fabbricato principale e rappresenta l'ingresso di rappresentanza dell'albergo.

Il complesso immobiliare, adibito ad albergo con 42 camere doppie con bagno (*distribuite in 4 edifici*), con annesse sale ristorante, bar, saloni per le feste, piscine, solarium, giardini, spazi all'aperto attrezzati per la ristorazione e l'intrattenimento degli ospiti oltre a spazi comuni ed ambienti di servizio, è distribuito su di un'area complessiva (*occupata da fabbricati, giardini, viabilità, parcheggi e/o libera*) di circa 10.100 mq. (*mq. diecimilacento*) su cui insistono la villa monumentale (*fabbricato principale distribuito su 5 livelli*), tre corpi di fabbrica in muratura adibiti a camere d'albergo (*tutti composti dal solo piano terra*), due sale ricevimenti realizzate, una con tendostruttura ad arco indipendente in alluminio, acciaio e vetro, coperta con telo in PVC impermeabile e l'altra con struttura in legno e vetro coperta con perline e manto impermeabilizzante, un centro benessere con annessa piscina e solarium, quattro piccoli corpi di fabbrica ornamentali posti lungo i confini del parco, la cabina elettrica e varie tettoie e depositi di minuteria tutti realizzati con strutture leggere in ferro con pannelli prefabbricati e/o in legno.

Il complesso edilizio pignorato, come già detto, è adibito ad albergo ed è munito di 42 camere doppie distribuite in 4 fabbricati (*villa monumentale e corpi A, B e C*), nella villa monumentale sono allocati anche la hall-reception con funzione di collegamento e distribuzione degli ospiti, due sale ristorante e gli uffici amministrativi, al piano seminterrato vi sono la lavanderia, la cucina e gli ambienti per il personale, il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente, a cui si rinvia per la più chiara e completa rappresentazione.

Per semplicità di esposizione il bene pignorato, lo si descrive, partendo dalla villa monumentale, antico ed imponente fabbricato settecentesco, che rappresenta il cuore pulsante del complesso e circa l'80% della consistenza edificata, iniziando dal suo ingresso

principale (*civico n. 43, di Via Roma*), percorrendo tutti gli spazi che via via si incontrano indicando poi separatamente i diversi edifici che lo compongono specificandone le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni.

Villa Monumentale - fabbricato principale

La villa monumentale ove è allocata la Hall - Reception, le cucine e gran parte delle camere, è rappresentata sulla tavola n. 2 denominata edificio principale degli elaborati grafici allegati alla presente, si compone di cinque piani (*piani interrato, seminterrato, terra, primo e secondo*) collegati tra loro in verticale da tre scale e da due ascensori, delle tre scale, la prima, posta a sinistra del portone d'ingresso, collega il piano terra con il seminterrato e con il piano interrato, la seconda (*scala padronale*) posta a destra del portone d'ingresso, collega il piano terra con il primo piano nobile (*dove sono allocate camere affrescate ed un ampio terrazzo a livello*), la terza, posta nell'ingresso, collega i piani terra, primo e secondo, dei due ascensori, quello a sinistra del portone d'ingresso, collega i piani seminterrato, terra e primo mentre quello posto nella Hall collega i piani terra, primo e secondo.

L'ingresso all'albergo avviene direttamente dalla strada a mezzo di un grande androne coperto che conduce nel cortile della villa monumentale, immediatamente varcato il portone d'ingresso a destra si incontra la scala padronale del fabbricato che conduce al primo piano (*piano nobile*), l'androne d'ingresso immette nel cortile scoperto del fabbricato, dove sulla destra è posto l'ingresso alla Hall Reception, ambiente che funge da snodo centrale di tutta la struttura complessa, a destra dell'ingresso vi è la scala di servizio e l'ascensore mentre a sinistra sono allocati servizi igienici e spogliatoi, completano la Hall il salottino e la sala caffè; i due androni (*uno entra dalla strada e l'altro immette nel parco dove sono allocati tutti gli altri corpi*) ed il cortile, fungono anche da disimpegno tra le diverse parti del piano terra della villa dove sono allocate parte delle camere, gli ambienti di servizio e di disimpegno (*accoglienza, direzione, sala lettura, ripostigli, sale da pranzo, ecc*).

Nel cortile, di fronte all'ingresso alla Hall, è posto l'accesso ad un primo blocco di 4 camere (*dalla 101 alla 104*) tutte disimpegnate e dotate di bagno interno; sul pianerottolo della scala padronale (*a destra del portone d'ingresso*) è posta la quinta ed ultima camera del piano (*camera 105*), quest'ultima composta da due ampi vani comunicanti; completano il piano la sala da pranzo e quella delle colazioni a cui si accede dall'androne che conduce al parco, la sala da pranzo è collegata con un montacarichi portavivande alle cucine ospitate nei locali del piano seminterrato.

Al piano terra, tutti gli ambienti aperti agli ospiti e le camere sono climatizzati, rifiniti ed arredati con materiali di qualità, riprendendo lo stile delle eleganti dimore napoletane di inizio novecento; i due androni ed il cortile della villa sono pavimentati con lastricato di basalto.

Il piano seminterrato insiste solo sotto l'ala ovest del fabbricato ed è dotato di accesso oltre che dalla scala, anche direttamente dalle aree esterne attraverso un cavedio/rampa realizzato sul ovest del fabbricato nei pressi del civico 45 di Via Roma. Lo stesso si compone di 10 ambienti non disimpegnati di cui 7 ospitano le cucine e tre la lavanderia e gli spogliatoi del personale; dai locali della lavanderia è possibile accedere anche al piccolo locale, adibito a deposito, che costituisce il piano interrato del fabbricato.

Completa l'area di sedime della villa monumentale, un piccolo corpo aggiunto realizzato in ampliamento sul lato est del fabbricato, nelle immediate vicinanze del varco d'ingresso dalla strada contrassegnato dal civico n. 41, lo stesso adibito ad uffici amministrativi, è costituito dal solo piano terra e si compone di tre ambienti non disimpegnati con due bagni.

Al primo piano nobile esistono 12 camere tutte climatizzate, di cui 7 (*dalla 106 alla 112*) raggiungibili esclusivamente con la scala padronale e con l'ascensore posti rispettivamente a destra e a sinistra del portone d'ingresso al civico 43, le altre 5 (*dalla 114 alla 119*) sono raggiungibili unicamente con la scala e con l'ascensore posti nella Hall; due delle camere del piano (*la 111 e la 114*) sono dotate di soppalco, le altre 10, tutte di dimensioni imponenti, sono di grande "*charme*" e possono essere considerate delle suite con le caratteristiche tipiche dello sfarzo settecentesco, pareti e soffitte affrescate, volte dipinte, stucchi, marmi, camini, finiture e pavimenti coordinati. I due blocchi di camere, seppur non comunicanti tra loro, sono comunque disimpegnati da ampi spazi comuni tipologicamente rifiniti ed arredati come gli altri ambienti; tre camere (*110, 115 e 116*) godono di accesso diretto al terrazzo al livello, il quale domina tutto il giardino dell'albergo gode di vista diretta al mare e prospetta sul parco della reggia di Portici.

Al secondo piano, realizzato recuperando l'ex sottotetto a falde inclinate della villa, sono allocate 12 camere, tutte con bagno, oltre a due locali di servizio, gli ambienti sono riuniti in due blocchi (*uno sull'ala est e l'altro sull'ala ovest della villa*) collegati da una ampia sala disimpegno prospiciente Via Roma, completano il piano tre terrazzi scoperti, di cui

due posti egli angoli Sud-Est e Sud-Ovest del fabbricato ed il terzo sul lato nord prospiciente il giardino.

Le finiture, gli arredi e gli impianti delle diverse camere, tutte climatizzate, contrariamente a quelle dei piani terra e primo, sono tipologicamente quelle degli alberghi tipo "Business" a quattro stelle, con uno stato di manutenzione generale sufficiente, i bagni sono tutti con pavimento e rivestimenti in ceramica mentre le camere e gli spazi comuni di disimpegno sono pavimentate con piastrelle in cotto, le pareti sono intonacate e rifinite con pitture viniliche, gli infissi esterni, per lo più lucernari nel soffitto, sono in alluminio, il tetto a falde spiovente in legno ha le travi e le perline a vista.

La villa monumentale, descritta, presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

piano terra

- androni, cortile ed atri scale, sup. utile mq. 220,00 circa;
- Hall - Reception, servizi comuni, accoglienza e gestionali, sup. utile mq. 180,00 circa;
- sale ristorante e prima colazione, sup. utile mq. 113,00 circa;
- camere e disimpegni (*camere dalla n. 101 alla n. 105*) sup. utile mq 220,00 circa;
- corpo aggiunto adibito ad uffici, sup. utile mq 50,00 circa;

piano primo

- camere e disimpegni (*camere dalla n. 106 alla n. 119 - le camere nn. 113 e 117 non esistono*) sup. utile mq 480,00 circa, oltre la superficie dei balconi pari a mq. 15,00 circa e quella dei due soppalchi pari a mq. 25,00 circa;
- terrazzo a livello, sup. utile mq 200,00 circa;

piano secondo

- camere e disimpegni (*camere dalla n. 201 alla n. 212*) sup. utile mq 430,00 circa;
- locali di servizio mq. 20,00;
- terrazzi a livello, sup. utile mq 85,00 circa;

piano seminterrato

- ambienti adibiti a cucina sup. utile mq 140,00 circa;
- lavanderia e spogliatoio mq. 55,00;

piano interrato

- ambienti adibiti a depositi sup. utile mq 30,00 circa.

corpo A

Piccolo fabbricato (*riportato nella tavola n. 3 elaborati grafici*) strutturalmente autonomo composto dal solo piano terra, diviso in quattro camere munite di bagno, tutte fruibili autonomamente; l'edificio è allocato nel giardino della villa ad ovest del fabbricato monumentale, in prossimità del varco di accesso distinto con il civico n. 45. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino, le stesse si compongono di un ampio vano nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati l'ingresso, il bagno e la camera, tutte sono dotate di un piccolo terrazzino privato.

Le finiture, gli arredi e gli impianti tecnologici delle diverse camere, tutte climatizzate, sono tipologicamente quelle degli alberghi tipo "Business", con uno stato di manutenzione generale sufficiente, tutti i pavimenti sono in ceramica, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, le altre pareti sono intonacate e rifinite con pitture viniliche, tutti gli infissi, sia quelli esterni che quelli interni sono in legno.

il compreso di camere presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- camere e disimpegni (*camere dalla n. 501 alla n. 504*) sup. utile mq 75,00 circa, oltre la superficie dei terrazzini pari a mq. 25,00 circa.

corpo B

Piccolo fabbricato (*riportato nella tavola n. 4 elaborati grafici*) strutturalmente autonomo composto dal solo piano terra, diviso in tre camere munite di bagno, tutte fruibili autonomamente; l'edificio è allocato nel giardino della villa, sul confine con villa Faraone ad ovest del fabbricato monumentale. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino, le stesse si compongono di un ampio vano nella cui maggiore consistenza sono stati ricavati l'ingresso, il bagno e la camera, tutte sono dotate di un piccolo terrazzino privato.

Le finiture, gli arredi e gli impianti tecnologici delle diverse camere, tutte climatizzate, sono tipologicamente quelle degli alberghi tipo "Business", con uno stato di manutenzione generale sufficiente, tutti i pavimenti sono in ceramica, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, le altre pareti sono intonacate e rifinite con pitture viniliche, tutti gli infissi, sia quelli esterni che quelli interni sono in legno.

il compreso di camere presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- camere e disimpegni (*camere dalla n. 301 alla n. 303*) sup. utile mq 55,00 circa, oltre la superficie dei terrazzini pari a mq. 22,00 circa.

corpo C

Piccolo fabbricato (*riportato nella tavola n. 5 elaborati grafici*) strutturalmente autonomo composto dal solo piano terra, diviso in sei camere munite di bagno, tutte fruibili autonomamente; l'edificio è allocato nel giardino della villa ad est del fabbricato monumentale, in prossimità del varco di accesso distinto con il civico n. 41. Alle camere si accede esclusivamente dal giardino, le stesse si compongono di un ampio vano nella cui maggiore consistenza è stato ricavato il bagno, tutte dotate di un piccolo terrazzino posto avanti alla porta d'ingresso.

Le finiture, gli arredi e gli impianti tecnologici delle diverse camere, tutte climatizzate, sono tipologicamente quelle degli alberghi tipo "Business", con uno stato di manutenzione generale sufficiente, tutti i pavimenti sono in ceramica, le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in ceramica, le altre pareti sono intonacate e rifinite con pitture viniliche, tutti gli infissi, sia quelli esterni che quelli interni sono in legno.

il compreso di camere presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

- camere e disimpegni (*camere dalla n. 401 alla n. 406*) sup. utile mq 105,00 circa, oltre la superficie dei terrazzini pari a mq. 90,00 circa.

Adiacente al fabbricato vi è un piccolo vano di circa 8,00 mq, dove sono stati ricavati due bagni riservati agli ospiti che usufruiscono della piscina e dei solarium.

sale ricevimenti

Nel parco della villa insistono due ampie strutture prefabbricate, utilizzate per lo svolgimento di feste, banchetti e/o convegni.

La prima sala (*riportata nella tavola n. 6 degli elaborati grafici*), è allocata nella zona del giardino a nord-ovest del fabbricato monumentale, ed è realizzata con una tendostruttura ad arco indipendente con struttura in alluminio, acciaio e vetro, coperta con telo in PVC impermeabile, successivamente ampliata con la realizzazione di due ampi gazebi uno sul lato nord, chiuso a vetri ed utilizzato come sala ricevimenti junior ed il secondo sul lato est, nei pressi dell'ingresso, utilizzato per la presentazione e l'intrattenimento degli ospiti; sul retro sono stati realizzati due ampi vani adibiti rispettivamente a servizi igienici e deposito.

La struttura è dotata di tutti gli impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di climatizzazione/aerazione, la pavimentazione delle due sale è realizzata con gres porcellanato mentre quella del gazebo d'ingresso è in lastricato di basoli lavici i bagni sono rifiniti con piastrelle in ceramica.

La seconda sala (*riportata nella tavola n. 7 degli elaborati grafici*), è allocata nella zona del giardino a nord-est del fabbricato monumentale, ed è realizzata con struttura in legno e vetro, coperta con perline e manto impermeabilizzante, le pareti verticali sono in vetro; la stessa si compone di un unico grande ambiente con le strutture portanti in legno a vista, la pavimentazione è realizzata con doghe in legno ed è dotata del solo impianto elettrico.

il compreso di manufatti descritto presenta le seguenti dimensioni planimetriche:

sala ricevimenti n. 1

- gazebo d'ingresso, sup. utile mq 70,00 circa;
- sala principale, sup. utile mq 250,00 circa;
- sala junior, sup. utile mq 55,00 circa;
- servizi igienici sup. utile mq 22,00 circa;
- deposito sup. utile mq 50,00 circa.

sala ricevimenti n. 2

- sala ricevimento, sup. utile mq 130,00 circa.

centro benessere

l'edificio in questione (*riportato nella tavola n. 8 degli elaborati grafici*), è allocato nella estremità del giardino a nord-est del fabbricato monumentale, a ridosso del muro di cinta, distribuito su un solo livello, è stato realizzato con struttura portante in ferro e legno con le pareti esterni ed il soffitto in vetro e policarbonato a basso impatto visivo, all'interno vi sono vari box che nell'insieme costituiscono il percorso "sauna, bagno turco, bagno aromatico e massaggi", le pareti divisorie sono in blocchetti da 10 cm., la pavimentazione ed i rivestimenti delle pareti sono in gres porcellanato nella maggiore consistenza sono stati ricavati due ambienti spogliatoi completi di bagni e docce.

L'edificio descritto, presenta la superficie utile complessiva di circa 180 mq..

Completano il centro benessere, la piscina scoperta di circa 60 mq. e lo spazio solarium di circa 180 mq.

Si precisa che al momento degli accessi nel centro benessere vi erano in corso lavori di ristrutturazione funzionale.

Nel parco del complesso, riportato nella sua interezza nella tavola n. 1 dei grafici allegati, oltre agli edifici già descritti, vi sono altri dieci piccoli manufatti leggeri, tra cui due tettoie aperte, tutti adibiti a depositi e magazzini, regolarmente accatastati, dei quali due sono posti a destra del varco d'ingresso contrassegnato dal civico 41 mentre gli altri otto sono allocati nell'angolo sud-ovest del complesso, a ridosso del muro di cinta e di Villa Faraone.

Nessuno dei manufatti è dotato di impianti tecnologici e/o di particolari finiture, gli stessi presentano una superficie utile complessiva di circa 200,00 mq..

Il complesso alberghiero pignorato, attualmente in uso e funzionante, insiste su di una superficie complessiva (*coperta e/o scoperta*) di mq. 10.100,00 circa, presenta complessivamente le seguenti consistenze edificate, vuoto per pieno, al lordo delle murature, calcolate al netto dei terrazzi e delle aree scoperte seppur pavimentate:

- villa monumentale, piano terra, superficie lorda complessiva, mq. 840,00 circa;
- villa monumentale, piano primo, superficie lorda complessiva, mq. 700,00 circa;
- villa monumentale, piano secondo, superficie lorda complessiva, mq. 520,00 circa;
- villa monumentale, piano seminterrato, superficie lorda complessiva, mq. 310,00 circa;
- villa monumentale, piano interrato, superficie lorda complessiva, mq. 55,00 circa;
- corpo A (*camere dalla 501 alla 504*), superficie lorda complessiva, mq. 90,00 circa;
- corpo B (*camere dalla 301 alla 303*), superficie lorda complessiva, mq. 70,00 circa;
- corpo C (*camere dalla 401 alla 406*), superficie lorda complessiva, mq. 140,00 circa;
- Sala Ricevimento 1, superficie lorda complessiva, mq. 470,00 circa;
- Sala Ricevimento 2, superficie lorda complessiva, mq. 140,00 circa;
- Centro Benessere, superficie lorda complessiva, mq. 205,00 circa;
- depositi e tettoie varie, superficie lorda complessiva, mq. 230,00 circa;

il tutto per complessivi 3.750,00 mq. lordi (*mq. tremilasettecentocinquanta circa*) di fabbricati, come riscontrabili dai grafici di rilievo allegati alla presente, redatti in scala 1:200 e 1:100.

Il sottoscritto, seppure ad esuberanza, precisa che per avere una puntuale e migliore conoscenza del compendio immobiliare, è necessario che il lettore integri la descrizione analitica con i rilievi planimetrici e fotografici allegati alla presente in modo da avere una visione complessiva perfettamente aderente alla realtà dello stato dei luoghi.

4. *identificazione catastale beni pignorati*

Gli immobili pignorati oggetto della presente, oggi sono riportati in catasto, in ditta al debitore esecutato, [redacted], con i seguenti identificativi:

- Comune di Ercolano - Via Roma, 41, 42 e 43, **fg** [redacted] **articella** [redacted], **sub.** [redacted] piani seminterrato, terra, primo e secondo, categ. D/2, senza classamento e consistenza, rendita € 49.594,60;

dell'immobile, sono state reperite, ed allegate alla presente, sia l'estratto catastale storico che la planimetria attuale, la stessa risale al 15 giugno 2020.

Per maggiore conoscenza dell'evoluzione planimetrica del complesso edilizio, nonché per la ricostruzione storica della provenienza, come già descritto nelle precedenti relazioni e ad esse allegati, furono recuperate, presso l'archivio del catasto le precedenti denuncie di accatastamento e gli stralci di mappa storici.

Il complesso immobiliare nel suo insieme confina a nord con i giardini della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena, riportati in catasto al foglio articelle [redacted], a sud con via Roma e ad ovest con il fabbricato storico "Villa Faraone".

I dati catastali indicati nei due pignoramenti riuniti, sono esattamente rispondenti a quelli indicati nella nota di trascrizione degli stessi e corrispondono a quanto descritto nel contratto di acquisto in favore del debitore, indicati nella documentazione ipocatastale depositata in atti dai creditori procedenti ad esclusione delle problematiche segnalate nelle relazioni depositate nel medio termine, poi superate dal provvedimento del G.E. del febbraio 2019, oltre che ampiamente riportate nella premessa della presente relazione.

5. *dire se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;*

I beni di cui alla presente, alla data di trascrizione dei due pignoramenti, [redacted], erano di proprietà del debitore esecutato, per l'intero.

6. *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ed i certificati di destinazione urbanistica;*

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, sono state acquisite le mappe catastali di zona, attuale e pregresse, dove si evince perfettamente l'allocazione delle particelle indicate negli atti di pignoramento.

Trattandosi di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica necessario per il trasferimento dei terreni.

7. *formazione dei lotti di vendita*

I beni pignorati oggetto della presente relazione, costituiscono un unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

IMMOBILE - LOTTO UNICO

- piena ed intera proprietà, del complesso edilizio monumentale di notevole pregio, denominato "Villa Signorini" ad uso alberghiero, rientrante con le aree pertinenziali ed i manufatti accessori nel perimetro del cosi detto "Miglio d'Oro", catalogato nell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII° secolo, per il suo pregio storico ed architettonico è tutelato dallo Stato, perciò vincolato ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42; ubicato nel comune di Ercolano (NA) con accesso plurimo da via Roma, civici nn. 39, 41, 43, 45 e 47, attualmente utilizzato dal conduttore, S. _ _ nella disponibilità giuridica dei custodi giudiziari, dott. Mario Sirangelo ed avv. Assunta Ciaramella. Il bene nel suo insieme si compone di un fabbricato principale (*la villa monumentale settecentesca*), tre corpi di fabbrica strutturalmente autonomi (*sia tra loro che dal fabbricato principale*) adibiti a camere d'albergo, due sale ricevimenti realizzate nel parco con strutture prefabbricate, un centro benessere con annessa piscina all'aperto e dai terreni liberi dove sono allocati svariati altri piccoli corpi di fabbrica, alcuni antichi (*pensatoi e manufatti ornamentali*) ed altri di più recente realizzazione (*depositi, cabine, tettoie, ecc.*);
- lo stesso confina a nord con il giardino della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena, riportati in catasto al foglio ' ' particelle ', ' 'd _ _, a sud con via Roma e ad ovest con l'antico fabbricato denominato "Villa Faraone";
- la consistenza immobiliare è riportata nel catasto del Comune di Ercolano - Via Roma, 41, 42 e 43, foglio _ _, particella _ _, sub. _, piani seminterrato, terra, primo e secondo, categ. D/2, senza classamento e consistenza, rendita € 49.594,60;
- lo stato dei luoghi descritto, corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il complesso edilizio, sottoposto a vincolo di tutela archeologico ed ambientale, nella sua originaria consistenza (*villa monumentale, giardino e pensatoi*) risale ad epoche remote (*XVIII° secolo*), la consistenza attuale è il frutto di una ristrutturazione complessiva, "perpetua", che dura da circa 30 anni. La moderna vicenda urbanistica del complesso edilizio è sicuramente travagliata, il recupero statico ed architettonico ebbe inizio alla fine degli anni '80 del secolo scorso per la riparazione dei danni causati dal terremoto del 1980/81 e per effettuarne il cambio della destinazione d'uso. Dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi e quanto previsto nei titoli edilizi rintracciati dal

sottoscritto, concessione edilizia n. del 10 gennaio , concessione edilizia in sanatoria prot. n. 17[illegible] maggio 2[illegible] il permesso a Costruire rilasciato il 6 ottobre 2[illegible] prot. , pratica [illegible] e la prot. [illegible]3 del 15 maggio , è risultato che la villa monumentale, per conformazione planimetrica, volumetrica e di destinazione d'uso è conforme ai citati titoli edilizi; mentre tutte le strutture esistenti nel parco, ad esclusione dei pensatoi e dei tre corpi di fabbrica adibiti a camere d'albergo, sono totalmente privi di titolo edilizio urbanistico e di autorizzazioni pesistico/ambientale, e quindi da ritenersi abusivi;

- prezzo base € 10.700.000,00 (*euro diecimilionisettecentonmila/00*);

8. *ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Le diverse porzioni che compongono la odierna consistenza immobiliare periziata, a partire dalla data di trascrizione dei due pignoramenti fondanti la procedura esecutiva di cui alla presente, 6 maggio 2010 e 8 aprile 2019, per tutto il ventennio precedente è stata oggetto di due passaggi traslativi:

- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Enzo Salomone da Napoli il [illegible], repertorio n. con il quale il debitore ebbe ad acquistare l'originaria consistenza dalla società [illegible] S.r.l. con sede in Portici (NA);
- al dante causa del debitore il bene pervenne per acquisto fattone dai signori, germani Alessandro e Giovanni Signorini, con atto per notaio Leopoldo Mangieri da Portici del [illegible]

9. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   - *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;*
   - *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   - *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione sintetica dei beni e gli identificativi catastali contenuti nei pignoramenti, sono conformi a quelli attuali, al netto della variazione apportata dal sottoscritto e di cui in precedenza se ne è dato conto. Gli identificativi e la planimetria catastale attuale, consentono la univoca identificazione del bene pignorato.

10. ***proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le necessarie variazioni per l'aggiornamento degli atti catastali sono già state eseguite su disposizione del G.E.; le stesse, a cui si rinvia per qualsiasi ulteriore informazione, sono stati depositati nel processo a cura del sottoscritto, il 25 giugno 2019.

La planimetria catastale attuale, rappresenta perfettamente ed univocamente l'attuale stato dei luoghi.

11. ***acquisisca** copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas*

Relativamente ai titoli di provenienza, sono stati reperiti, ed allegati alla presente, copia dei titoli di provenienza in favore del debitore e del suo dante causa:

- scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Enzo Salomone da Napoli il [illegible], repertorio n. [illegible]
- atto per notaio Leopoldo Mangieri da Portici de' [illegible], rep. n. [illegible].

12. ***verificare** la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base la combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;*

Il complesso edilizio pignorato oggetto della presente, **sottoposto a vincolo di tutela archeologico ed ambientale**, nella sua originaria consistenza (*villa monumentale, giardino e pensatoi*) risale ad epoche remote (*XVIII° secolo*), e quindi da ritenersi legittimo a prescindere; la consistenza attuale è il frutto di una ristrutturazione complessiva che dura da circa 30 anni. La moderna vicenda urbanistica del complesso edilizio è stata molto travagliata, il recupero statico ed architettonico ebbe inizio alla fine degli anni '80 del secolo scorso per la riparazione dei danni causati dal terremoto del 1980/81.

Successivamente per la ristrutturazione, l'ampliamento ed il cambio di destinazione d'uso furono istruite le seguenti pratiche edilizie:

- ✓ il 18 settembre 1990 fu presentata istanza per il rilascio di una concessione edilizia per la ristrutturazione, il restauro conservativo ed il cambio di destinazione d'uso, la richiesta non fu mai riscontrata dall'ente, il 10 dicembre 1991 la proprietà, richiamando le norme sul silenzio assenso, diede inizio ai lavori previsti; il 5 maggio 1993 il Comune comunicò che

per motivi urbanistici, la concessione edilizia richiesta non poteva essere rilasciata. La proprietà, in risposta al diniego con nota del 31 maggio 1993, comunicò che, ad esclusione delle sistemazioni esterne, i lavori erano stati già ultimati; il 14 settembre 1993, la commissione straordinaria reggente il Municipio di Ercolano, comunicava che la proprietà aveva illegittimamente ritenuto la concessione richiesta assentita ai sensi delle vigenti norme sul silenzio assenso e per questo ne decretava l'annullamento ordinando il ripristino dello stato dei luoghi.

- ✓ il [illegible] fu rilasciata la concessione edilizia n. [illegible] per il restauro e recupero funzionale del giardino storico, che tra l'altro prevedeva il rifacimento delle serre e del Teatro di Verzura (*spazio all'aperto arredato con piante che formavano le quinte sceniche*).
- ✓ Per abusi edilizi commessi nella ristrutturazione del sottotetto, fu presentata domanda di condono edilizio ai sensi della legge 724/94 con istanza del [illegible] gennaio [illegible] prot. [illegible], richiesta che a completamento dell'iter tecnico-amministrativo sfociò nel rilascio della concessione edilizia in sanatoria prot. n. [illegible] titolo che autorizzava le modifiche delle altezze e della superficie del secondo piano della villa ed il suo cambio di destinazione d'uso, da soffitta a servizio dell'attività ricettiva, della ristorazione e delle cerimonie.
- ✓ Il 28 maggio 2003 fu presentata istanza per il rilascio di un Permesso a Costruire per il recupero funzionale dei volumi esistenti sia nella villa che nel parco pertinenziale necessari alla integrazione dei servizi già resi anche con la prestazione di tipo alberghiera, il permesso a Costruire fu regolarmente rilasciato il [illegible], prot. [illegible], pratica [illegible].
- ✓ il [illegible] fu inoltrata la [illegible] prot. [illegible] per la realizzazione delle 12 camere al secondo piano della villa monumentale.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati, le planimetrie catastali pregresse reperite agli atti dell'N.C.E.U., ed i grafici allegati ai titoli edilizi rilasciati è risultato che la villa monumentale, per conformazione planimetrica, volumetrica e di destinazione d'uso è conforme ai citati titoli edilizi; mentre tutte le strutture esistenti nel parco, ad esclusione dei pensatoi e dei tre corpi di fabbrica adibiti a camere d'albergo, sono totalmente privi di titolo edilizio urbanistico e di

autorizzazioni pesistico/ambientale, e quindi da ritenersi totalmente abusivi, come chiaramente indicato sulla tav. 10 degli elaborati grafici allegati alla presente.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, e dell'ufficio condono del Comune di Ercolano, titoli edificatori abilitanti e/o richieste di titolo autorizzativo e/o istanze di condono.

Le opere abusive riscontrate, **non possono essere sanate** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede e la realizzazione delle opere abusive, risultano essere posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (*1° ottobre 2003*), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, vista anche la circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva concerne le ragioni di credito e gli abusi edilizi, i quali entrambi debbono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Al momento, stante le norme urbanistiche vigenti ed i vincoli di tutela architettonica ed ambientali gravanti sul territorio comunale e sull'immobile, non è possibile procedere nemmeno alla legittimazione urbanistica, con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità*), come previsto dal regolamento edilizio e dal T.U. sull'edilizia.

In via ordinaria, è percorribile solo il ripristino delle consistenze, in conformità alle norme urbanistiche vigenti, con l'inoltro di una istanza ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*ripristino dello stato dei luoghi alla situazione riportata dai grafici allegati al Permesso a Costruire del* [illegible] *prot.* [illegible] *atico* [illegible] *con riferimento al parco*).

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito in forza del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 come modificato dalla legge n. 164/2014 dovrà affrontare una spesa, calcolata in via del tutto prudenziale, di circa 270.000,00 € (*euro duecentosettantamila*), tenendo conto sia dei costi amministrativi che delle opere edili da realizzare per la rimozione/demolizione ed il ripristino delle aree interessate.

La villa monumentale e le porzioni di giardino ed est e ad ovest ad essa confinante ricadono nella zona di riqualificazione urbanistica (*ambito 25 - ogni intervento deve essere concordato con la Soprintendenza*) mentre la porzione di giardino che si frappone tra la villa ed il parco della Reggia di Portici, ricade tra il Verde Standard - art. 17 legge Ponte del Piano Regolatore Generale del Comune di Ercolano, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 2376 del 14 maggio 1975; le norme tecniche di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte, consentono il consolidamento e la ristrutturazione senza modifiche delle volumetrie, delle superfici, della sagoma dei profili dei manufatti esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi.

Il Piano Urbanistico Comunale, adottato con delibera di G.M. n. , classifica il bene pignorato tra i fabbricati vincolati ai sensi della legge 1089/39.

Il Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con Decreto del Ministro per i Beni e le Attività Culturali del 4 luglio 2002, avente valenza di norma immediatamente vincolante e prevalente sugli strumenti urbanistici comunali, provinciali e regionali, inserisce il fabbricato pignorato tra quelli rientranti in zona P.I. (*protezione integrale*); gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte

Il bene pignorato, non ricade nelle zone sottoposte alla tutela dei vincoli archeologico e militare, mentre rientra tra quelle sottoposte a vincolo del Decreto Legislativo 42/04, dalla legge 226/99 nonché nella perimetrazione della Legge Regionale n. 21/03 poi modificata dalla L.R. n. 16/2014, che identifica i territori dei comuni rientranti nella cosiddetta zona rossa del Vesuvio ad alto rischio vulcanico.

13. verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica;

Trattandosi di fabbricato urbano autonomamente utilizzabile, la destinazione d'uso è quella risultante dall'ultimo titolo autorizzativo.

Il certificato di destinazione urbanistica è previsto solo nel caso di trasferimento di terreni non interessati da costruzioni e/o a cui è stata modificata la destinazione d'uso.

14. ***quantifichi***, *in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;*

La opere di ripristino possono essere effettuate, la stima del bene terrà conto dei costi che l'aggiudicatario dovrà affrontare per ripristinare la legittimità urbanistica nella misura come anticipato al punto 12, di € 270.000,00 (*euro duecentosettantamila*);

15. ***riferire*** *in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonchè della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010 n. 122;*

La planimetria catastale reperite agli atti del N.C.E.U., rappresenta l'attuale stato dei luoghi, consentendo la univoca identificazione degli immobili pignorati.

16. ***indicare*** *lo stato di possesso attuale dell'immobile; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;*

I beni pignorati, costituenti un complesso alberghiero, sono in possesso della EMMEGI S.r.l. con sede in Ercolano via Roma, 43, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 25 giugno 2013 e registrato il 28 giugno 2013 all'Agenzia delle Entrate di Napoli 1, per la durata di anni 9 tacitamente rinnovato per altri 9 anni.

17. ***specificare*** *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni;*

Per il bene di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziali civili;
- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- i fabbricati e le aree che costituiscono il bene pignorato rientrano tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici, giusto Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali dell'8 maggio 1998;
- i fabbricati e le aree che costituiscono il bene pignorato sono inseriti nell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII° secolo di cui alla legge 29 luglio 1971 n. 578, pubblicato sulla G.U. n. 5 dl 7 gennaio 1972 per cui sono sottoposti a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge 1089/39 e successive modiche;

- i beni pignorati non risultano essere oggetto di sequestro penale.

Al momento quindi, gli unici vincoli giuridici che restano a carico dell'aggiudicatario sono quelli di tutela architettonica emesso ai sensi della Legge 1089/39 l'8 maggio 1998 e quello derivante dalla tutela delle Ville Vesuviane.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato, relativamente all'immobile oggetto della presente, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano attive le seguenti formalità:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. del , a favore di Unicredit Banca S.p.A. con sede in Bologna, contro il debitore, S.r.l., gravante sull'immobile pignorato, per complessivi € 5.000.000,00 a garanzia della puntuale restituzione di un mutuo fondiario di € 2.500.000,00;
- iscrizione d'ipoteca legale ai nn. del , a favore di . con sede in Napoli, contro il debitore, a garanzia del pagamento di un capitale di € 416.683,05 gravante sull'immobile pignorato;
- iscrizione d'ipoteca legale ai nn. del , a favore di con sede in Milano, contro il debitore, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano il , a garanzia del pagamento di un capitale di € 51.645,68 gravante su parte del complesso immobiliare pignorato;
- pignoramento immobiliare trascritto il ai nn. , a favore del signor , e contro il debitore, avente ad oggetto il complesso immobiliare pignorato di cui alla presente;
- iscrizione d'ipoteca legale ai nn. del a favore del signor residente in Acerra, contro il debitore, nascente da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Napoli il rep. a garanzia del pagamento di un capitale di € 61.812,97 gravante su parte del complesso immobiliare pignorato;
- pignoramento immobiliare trascritto l' ai nn. , a favore di e contro il debitore, , avente ad oggetto il complesso immobiliare pignorato di cui alla presente;

18. *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

La casistica del quesito, non ricorre per i beni oggetto della presente procedura.

19. ***indichi*** *i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data di trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità, ivi inclusi quelli artistici, storici, paesaggistico, idrogeologico etc.;*

I beni pignorati non sono gravati da diritti reali a favore di terzi; gli stessi rientrano tra quelli sottoposti a vincoli artistici e, storici.

20. ***verifica*** *se i beni ricadono su suoli demaniali*

La casistica del quesito non attiene ai beni pignorati di cui alla presente.

21. ***verifica*** *dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Dalle verifiche effettuate è risultato che i beni non sono e non sono mai stati gravati da censo, livello o uso civico.

22. ***informazioni*** *relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso*

Il complesso pignorato non ha gestione condominiale.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni immobili per cui si procede.

23. ***valutazione*** *dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima;*

Poiché l'immobile in questione, è posto in una suggestiva zona ad alta densità turistica della Città di Ercolano, nel circuito delle Ville Vesuviane, integrata nel "sistema" degli scavi archeologici di Pompei ed Ercolano, con funzione di volano per l'intera costiera sorrentina, e per questo al centro dei flussi e degli interessi del turismo internazionale, con la presenza di numerose attività alberghiere, residenze, attività commerciali e di servizio, in un ambito prestigioso a ridosso della fascia costiera sorrentina - amalfitana, costituitasi a partire dalla fine degli anni '50.

Considerata la tipologia, la destinazione d'uso e le caratteristiche tipologiche dimensionali, tenuto conto che la zona è immediatamente a ridosso degli scavi archeologici di Ercolano e Pompei e di tutto il peso che ciò comporta rispetto al turismo di buon livello rispetto ai siti archeologici più conosciuti al mondo, il grado di recettività del mercato, considerata la specificità degli operatori e che il bene è difficilmente trasformabile nella sua destinazione, risulta essere sufficiente.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di

seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni similari, oggetto di recenti compravendite nella zona, tenendo conto che quello pignorato è immediatamente fruibile e quindi, capaci di produrre reddito nell'immediato.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica:

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione; in particolare per il bene in questione, dovendo quantificare l'indennità di occupazione da versare alla procedura esecutiva di cui alla presente, è stata già calcolata una redditività netta di € 410.000,00 (*cfr. relazione indennità di occupazione depositata*),

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili similari; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3,5%, per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

immobile - lotto unico

V = € 410.000,00/ 0,035 = € 11.714.285.71.

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite delle strutture alberghiere in condizioni equiparabili a quelli oggetto della presente, effettuate nell'ultimo periodo nell'ambito territoriale vasto, il cui prezzo per singola camera è oscillato da un minimo di 220.000,00 per quelli posti nell'entroterra e senza pertinenze esterne ad un massimo di 280.000,00 per quelli in prossimità della costa dotati di tutti i comfort; le oscillazioni dovute sono dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza ed il numero dei posti letto, vetustà, grado di manutenzione etc..

Considerato quindi l'incidenza di dette variabili, si può senza dubbio affermare che per il particolare mercato immobiliare di riferimento il bene pignorato ha un valore prossimo a quello massimo rilevato di € 270.000,00 per camera, in quanto, rispetto alla maggior parte delle strutture alberghieri presenti nell'ambito territoriale, il compendio pignorato si caratterizza per tre elementi che lo contraddistinguono in positivo, oltre alla

presenza all'interno del complesso di tutti i servizi e le strutture che ne definiscono la consistenza immobiliare: gli elementi caratterizzanti sono rappresentati dalla presenza del piano nobile della villa monumentale affrescato con le ampie e prestigiose camere tipo suite, del centro benessere accorpato alla piscina e del giardino storico, ragioni per cui

il valore di mercato risulta pari pertanto a:

immobile - lotto unico

- n. 42 camere complete delle superfici accessorie x € 270.000,00= € 11.340.000,00

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso dei beni in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita.

Per la determinazione del prezzo del bene, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano il bene, ed in particolare, il loro stato di conservazione e di utilizzo.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 5% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente sono state specificata le consistenze edificate, vuoto per pieno, calcolate al netto dei terrazzi e delle aree scoperte pavimentate, dati che, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
  - villa monumentale, piano terra, superficie lorda complessiva, mq. 840,00 circa;
  - villa monumentale, piano primo, superficie lorda complessiva, mq. 700,00 circa;
  - villa monumentale, piano secondo, superficie lorda complessiva, mq. 520,00 circa;

- villa monumentale, piano seminterrato, superficie lorda complessiva, mq. 310,00 circa;
- villa monumentale, piano interrato, superficie lorda complessiva, mq. 55,00 circa;
- corpo A (*camere dalla 501 alla 504*), superficie lorda complessiva, mq. 90,00 circa;
- corpo B (*camere dalla 301 alla 303*), superficie lorda complessiva, mq. 70,00 circa;
- corpo C (*camere dalla 401 alla 406*), superficie lorda complessiva, mq. 140,00 circa;
- Sala Ricevimento 1, superficie lorda complessiva, mq. 470,00 circa;
- Sala Ricevimento 2, superficie lorda complessiva, mq. 140,00 circa;
- Centro Benessere, superficie lorda complessiva, mq. 205,00 circa;
- depositi e tettoie varie, superficie lorda complessiva, mq. 230,00 circa;

il tutto per complessivi 3.750,00 mq. lordi (*mq. tremilasettecentocinquanta circa*) di fabbricati, come riscontrabili dai grafici di rilievo allegati alla presente, redatti in scala 1:200 e 1:100.

- al quesito n. 23 della presente è stato specificato il valore unitario e quello complessivo del bene pignorato;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di € 270.000,00, necessari per il ripristino dello stato dei luoghi, come indicato ai punti 12 e 14 (*demolizione parti abusive*);
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione in quanto il prezzo unitario è riferito a beni nelle stesse condizioni generali;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi ai beni in questione.

Conclusioni

Il prezzo minimo di vendita dell'immobile ad uso alberghiero oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 494/2010 dell'R.G.E. promossa dal signor a cui successivamente è stata riunita la procedura n. 249/2019 promossa da entrambe in danno della , posto nel Comune di Ercolano (NA), avente accesso plurimo da Via Roma, civici nn. 39, 41, 43, 45 e 47, di cui il n. 43 funge da ingresso di rappresentanza dell'albergo, individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile - lotto unico** - Comune di Ercolano - Via Roma, 41, 42 e 43, foglio particella sub. piani seminterrato, terra, primo e secondo, categ. D/2, senza classamento e consistenza, rendita € 49.594,60; confinante a nord con i giardini della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena, riportati in catasto al foglio particelle ed , a sud con via Roma e ad ovest con il fabbricato storico denominato "Villa Faraone";

al netto delle detrazioni di legge e di quella relativa alle illegittimità urbanistiche, è pari in cifra tonda ad **€ 10.700,000,00 (euro diecimilionisettecentomila/00).**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinsechi ed estrinsechi che caratterizzano, attualmente il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 2 ottobre 2020

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) rilievo planimetrico;
b) rilievo fotografico;
c) atti catastali attuali;
d) atti urbanistici;
e) titoli di provenienza;
f) contratto di fitto;
g) ispezioni ipotecarie;
h) decreto di vincolo;
i) parcella.