



**TRIBUNALE DI NAPOLI**

***VII Sezione Civile – SEZIONE FALLIMENTARE***

**G.D. Dott. Francesco Paolo FEO**  
**Curatore Avv. Adele Taralbo**

**PROCEDIMENTO N. 31/2020**  
**TENNIS HOTEL S.R.L.**

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

**C.T.U. ARCH. VALERIA FERRARA**



**INDICE****Premessa**

- 1. Oggetto della stima e dati catastali**
- 2. Precisazioni catastali preliminari di approfondimento**
  - 2.1 Difformità rilevate nel “Foglio di Mappa Catastale”**
  - 2.2 Difformità rilevate nei grafici catastali**
  - 2.3 Altre difformità catastali**
- 3. Titolarità e provenienza**
- 4. Caratteristiche della zona**
- 5. Descrizione degli immobili oggetto della stima**
  - 5.1 Complesso sportivo**
    - 5.1.1 Corpo di fabbrica A: PUNTO RISTORO / EX PORTINERIA**
    - 5.1.2 Corpo di fabbrica B: UFFICIO AREA TENNIS**
    - 5.1.3: CAMPI DA TENNIS**
    - 5.1.4: PISCINE E SOLARIUM**
    - 5.1.5. Corpo di fabbrica C: SERVIZI AREA SPORTIVA**
    - 5.1.6 Corpo di fabbrica D: DISCOTECA**
  - 5.2 Complesso alberghiero**
    - 5.2.1 AREA PARCHEGGIO**
    - 5.2.2 Corpi di fabbrica E: BOX AUTO E DEPOSITO**
    - 5.2.3 Corpo di fabbrica F: LOCALI TECNICI**
    - 5.2.4 Corpo di fabbrica G: ALBERGO**
    - 5.2.5 Corpo di fabbrica H: ALBERGO denominato “ALBERGHETTO”**
    - 5.2.6 Corpo di fabbrica I: DEPANDANCE denominata “400 - 401”**
    - 5.2.6 Corpo di fabbrica L: PALESTRA**
    - 5.2.7 Corpo di fabbrica M: TAVERNETTA**
    - 5.2.8 Corpo di fabbrica N: VILLA E ACCESSORI**
    - 5.2.9 Corpo di fabbrica O: RESIDENCE\_a**
    - 5.2.10 Corpo di fabbrica P: RESIDENCE\_b**
    - 5.2.11 Corpo di fabbrica Q: RESIDENCE\_c**
  - 5.3 Fondo rustico**
- 6. Inquadramento urbanistico-territoriale**
- 7. Conformità edilizia**
  - 7.1 Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative**
  - 7.2 Richieste di sanatoria**
- 8. Esistenza di formalità e vincoli**
- 9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**
- 10. Stato locativo**
- 11. Divisibilità**
- 12. Stima del compendio immobiliare**
  - 12.1 Valore di mercato per immobili dotati di titolo abilitativo**
  - 12.2 Valore di mercato per immobili abusivi con richiesta di sanatoria**
  - 12.3 Valore di mercato per immobili abusivi**
  - 12.4 Valore di mercato del fondo rustico**
- 13. Oneri di regolarizzazione urbanistica**
- 14. Oneri di regolarizzazione catastale**
- 15. Valore finale**
- 16. Elenco allegati**



## Premessa

La sottoscritta arch. Valeria Ferrara – iscritta all’Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 12158 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n. 13418, nominata consulente tecnico d’ufficio nella procedura fallimentare N. 31/2020 TENNIS HOTEL S.R.L., a seguito dell’istanza presentata dalla Curatrice avv. Adele Taralbo, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Francesco Paolo Feo, riceveva l’incarico di procedere alla stima del valore del complesso alberghiero denominato “Tennis Hotel” sito in Pozzuoli alla Via Pisciarelli n.83 e di un fondo rustico sito nella medesima località, acquisiti all’attivo del fallimento.

In data 03.03.2020 alle ore 16:00 la scrivente si recava presso il compendio immobiliare oggetto della stima alla presenza della curatrice avv. Adele Taralbo per una prima ricognizione dei luoghi e l’individuazione dei beni immobili acquisiti all’attivo del fallimento.

Per l’espletamento dell’incarico sono stati necessari numerosi sopralluoghi sui siti al fine di verificare l’effettivo stato dei luoghi e per compiere un preciso rilievo metrico e fotografico.

Inoltre sono stati necessari ulteriori sopralluoghi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuoli per verificare la conformità urbanistico-edilizia delle costruzioni mediante acquisizione del certificato di destinazione urbanistica e di copia delle richieste di sanatoria presentate, eventuali titoli abilitativi e certificati di agibilità e presso gli uffici del Distretto Sanitario 35 – A.S.L. Napoli 2 Nord, dai quali non è mai pervenuta alcuna risposta nonostante le numerose richieste, e gli uffici tecnici del Catasto, per recuperare le attuali e pregresse planimetrie e per verificare la storia del compendio immobiliare.

Data la complessità dimensionale e compositiva del sito, la generale carenza di documentazione e la difficoltà nell’acquisizione degli atti presso gli uffici competenti, le operazioni e le indagini si sono rivelate particolarmente complesse. Tuttavia, sulla scorta della documentazione rinvenuta presso gli archivi amministrativi presenti all’interno della struttura alberghiera e all’esito dei molteplici sopralluoghi effettuati sia sui siti che presso gli uffici competenti, si è riusciti a recuperare una parte della documentazione indispensabile alla ricostruzione della complessa vicenda storica che ha contraddistinto il compendio immobiliare in oggetto.



## 1. Oggetto della stima e dati catastali

Dalla relazione notarile (**AII. A**), la scrivente rilevava la definizione dei beni oggetto d'indagine, ossia gli immobili siti nel Comune di Pozzuoli (NA) alla via Pisciarelli n.23, facenti parte di un unico complesso alberghiero denominato "Tennis Hotel", composto da un corpo di fabbrica principale ad uso turistico-ricettivo denominato "Albergo" collegato tramite passerella ad un secondo fabbricato di dimensioni inferiori denominato "Alberghetto" altresì dotato di accesso indipendente; numerosi alloggi di piccole dimensioni e tre corpi di fabbrica costituiti da *residence* a schiera; diversi locali adibiti a depositi, box auto e locali tecnici; una villa con giardino e accessori.

Il complesso turistico ospita, su quote altimetriche differenti, una pertinenza di aree destinate ad attività ludico-ricreative su cui insistono 6 campi da tennis, una piscina per adulti ed una per bambini, servizi e spogliatoi, una discoteca, una palestra, una tavernetta ed aree pertinenziali oltre due aree distinte destinate a piazzale per parcheggio.

Completa il compendio un appezzamento di terreno agricolo non edificato, sito in Contrada Pisciarelli, distante circa 200 metri dal compendio alberghiero.

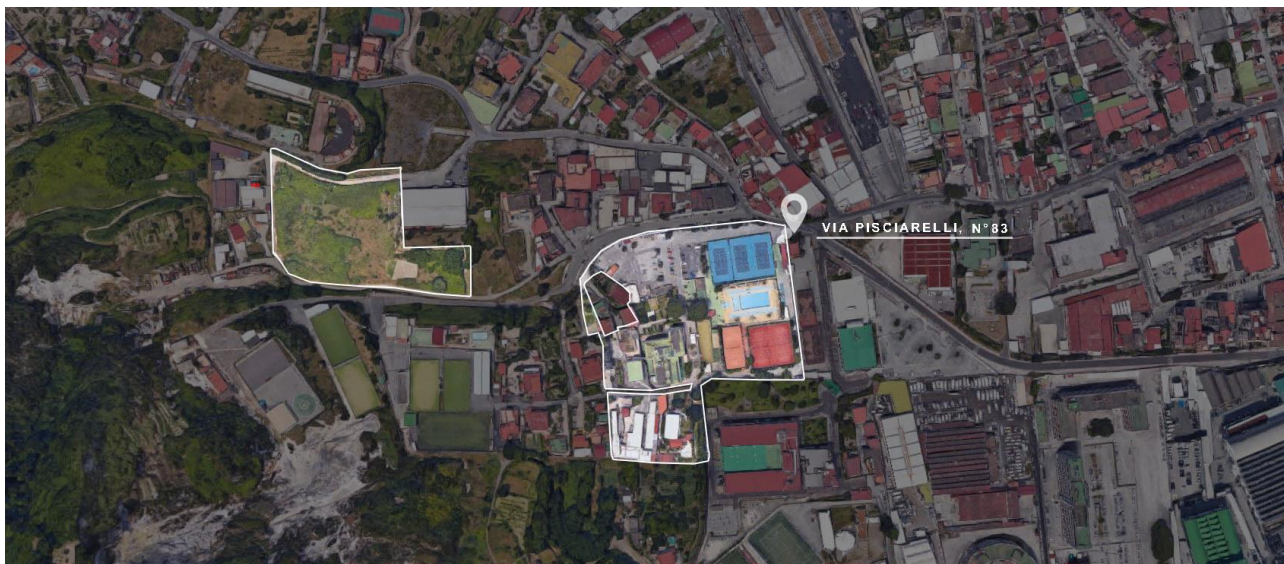


Figura 1: Inquadramento dell'area (in evidenza il compendio immobiliare turistico - ricettivo denominato "Tennis Hotel" e il terreno agricolo).



Le unità immobiliari che compongono la proprietà risultano censite al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli come segue:

- **Foglio 45, P.IIa 559**, con i seguenti **subalterni**:

- **102** (albergo), cat. D/2; R.C.E. Euro 55.157,60; Via Pisciarelli n.82; piano: T-1-2-3-4;
- **103** (recinzione pozzo), cat. D/1; R.C.E. Euro 134,28; Via Pisciarelli n.82; piano: T;
- **104** (discoteca), cat. D/8; R.C.E. Euro 8.211,66; Via Pisciarelli n.82; piano: T;
- **105** (autorimessa), cat. C/6; cl.4; consistenza mq.71; superficie catastale totale mq.95; R.C.E. Euro 245,68; Via Pisciarelli n.82; piano: T;
- **106** (alberghetto), cat. D/2; R.C.E. Euro 6.868,88; Via Pisciarelli n.82; piano: T-1;
- **107** (servizi area sportiva, tennis, piscina), cat. D/6; R.C.E. Euro 10.897,24; Via Pisciarelli n.82; piano: T;

- **Foglio 45, P.IIa 916** con i seguenti **subalterni**:

- **2** (tavernetta, palestra e residence\_a), cat. D/2; R.C.E. Euro 15.253,28; Via Pisciarelli; piano: T-1-2;
- **3** (villa e accessori, residence\_b e residence\_c e depositi), cat. D/2; R.C.E. Euro 17.502,72; Via Pisciarelli; piano: T-1;

- **Foglio 45, P.IIa 561** (Residence "400-401"), ente urbano, superficie are 00.90;

- **Foglio 45, P.IIa 597** (area pertinenziale), frutteto, classe 2, superficie are 05.70, deduz. C2B, R.D. Euro 8,21, R.A. Euro 5,00;

Rientra nel compendio sottoposto a vincolo fallimentare un FONDO RUSTICO sito nel Comune di Pozzuoli, località Pisciarelli ed accatastato come segue:

- **Foglio 45**, con le seguenti **particelle**:

- **551**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.05.14; deduz. C3A; R.D.E. Euro 5,87; R.A.E. Euro 3,85;
- **554**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.28.02; deduz. C3B; R.D.E. Euro 32,36, R.A.E. Euro 20,98;
- **516**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.18.42; deduz. C3B; R.D.E. Euro 21,27; R.A.E. Euro 13,79;
- **517**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.11.60; deduz. C3B; R.D.E. Euro 13,40; R.A.E. Euro 8,69;





- **521**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.03.14; deduz. C3A; R.D.E. Euro 3,58; R.A.E. Euro 2,35;
- **556**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.23.15; deduz. C3B; R.D.E. Euro 26,73, R.A.E. Euro 17,34;
- **549**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.02.10; deduz. C3B; R.D.E. Euro 2,43; R.A.E. Euro 1,57;
- **550**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.06.74; deduz. C3A; R.D.E. Euro 7,69; R.A.E. Euro 5,05;
- **553**, seminativo arboreo di seconda classe; ha 00.24.32; deduz. C3B; R.D.E. Euro 28,08; R.A.E. Euro 18,21.



*Figura 2: Stralcio del foglio di mappa (in evidenza le particelle catastali che compongono i beni acquisiti all'attivo del fallimento)*

Per l'individuazione dei beni oggetto di perizia si allegano le visure storiche degli immobili, le planimetrie e l'estratto di mappa (vax) reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio di Napoli (**AII.F**).

In riferimento ai subalterni innanzi elencati si evidenzia che nel corso delle operazioni peritali sono stati rilevati diversi corpi di fabbrica, insistenti sulle particelle 559 e 916, privi di identificativo catastale (subalterno) e della relativa rappresentazione planimetrica.





e relativa rappresentazione planimetrica;

**2) Corpo di fabbrica denominato “Ufficio”:** l'edificio di recente realizzazione e ad oggi parzialmente demolito, non risulta rappresentato nel foglio di mappa ed è sprovvisto di un proprio identificativo catastale;

**3) Campi da tennis e piscine:** la campitura utilizzata per la rappresentazione di uno dei campi da tennis e delle due piscine, detta “scozzese” o a “quadretti fini”, indica che, in riferimento all'elaborazione grafica dell'estratto di mappa, la geometria risulta da verificare. Trattasi pertanto di una anomalia grafica nella rappresentazione dovuta ad un mero errore di lettura e interpretazione dei dati cartografici.

**4) Corpo di fabbrica denominato “servizi area sportiva”:** il fabbricato con funzione di spogliatoio servizi igienici ad uso del complesso sportivo, realizzato in continuità con il preesistente edificio (ex-spogliatoio e servizi attualmente utilizzato come deposito), risulta assente dall'estratto di mappa e sprovvisto di autonomo identificativo catastale;

**5) Area parcheggio:** il colore grigio scuro utilizzato per la campitura dell'intera area di parcheggio, secondo le norme di rappresentazione delle mappe catastali, definisce l'area di impianto di fabbricati urbani. Si segnala pertanto, come al precedente punto 3, un errore di interpretazione ed elaborazione dei dati cartografici.

**- Foglio 45, Particella 597:**

**6) Parte del corpo di fabbricato denominato “Alberghetto”,** identificato catastalmente al Foglio 45, P.Illa 559 Sub. 106 e rappresentato solo parzialmente nel foglio di mappa, ricade all'interno della attigua particella 597.

**7) Corpo di fabbrica denominato “Depandance 400-401”:** l'estratto di mappa indica la presenza di un fabbricato non corrispondente alla sagoma dell'effettiva superficie occupata dall'immobile rilevato ove si rileva un incremento della superficie rispetto all'area individuata dal grafico catastale pari circa 83 mq.

**- Foglio 45, Particella 916:**

**8) Deposito** rientrante nel compendio denominato “VILLA E ACCESSORI”: trattasi di un edificio di 22 mq rientrante nell'area di pertinenza della villa. Si ritiene presumibile che detto edificio possa derivare dalla trasformazione e ampliamento di una tettoia, rappresentata nel foglio di mappa con linea tratteggiata in prossimità dell'area attualmente occupata dal deposito.

Si evidenzia pertanto che l'immobile, privo di una corretta rappresentazione grafica nel





suddetto estratto di mappa e di un proprio identificativo catastale, non risulta associato ad alcuna rappresentazione planimetrica catastale.

#### - **Consistenza del compendio immobiliare:**

**9) Confini P.IIa 559 Foglio 45:** A seguito della ricognizione dello stato dei luoghi, nel corso delle operazioni peritali, per quanto attiene l'attuale consistenza della p.IIa 559 fol.45, e in particolare dell'area evidenziata al punto **9)**, è opportuno rilevare che la superficie in argomento non è ricompresa nel perimetro di recinzione del compendio alberghiero dal quale, invero, risulta fisicamente separata dal muro di recinzione in c.a. che perimetra la p.IIa 559 sul confine nord ed ovest.

Detta superficie ricade in parte in un'area interclusa da cancello che delimita la proprietà di terzi a cui non è stato possibile accedere. Un'ulteriore porzione dell'area, ad uso ortivo, risulta delimitata da rete metallica e si presume sia anch'essa utilizzata da terzi. L'area in esame appare pertanto esclusa dalla compagine consolidata del lotto come esistente di fatto (con il muro perimetrale a definirne il confine) oltre ad essere caratterizzata da un utilizzo non afferente l'attività turistico-ricettiva che, al contrario, connota il compendio immobiliare staggito.

In ragione di quanto esposto si ritiene opportuno sottoporre la particella 559 ad una operazione di ricognizione dei confini catastali.

## **2.2 Difformità rilevate nei grafici catastali**

### **Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102**

cat. D/2; R.C.E. Euro 55.157,60; Via Pisciarelli n.82; piano: T-1-2-3-4;

#### **- Albergo:**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta, le principali difformità emerse riguardano il piano terra. In particolare:

- internamente si evidenzia la realizzazione di due servizi igienici e la creazione di un'ampia sala riunioni mediante la rimozione di alcuni tramezzi;
- all'esterno si rileva l'esistenza di un porticato in corrispondenza dell'ingresso principale, non riportato nei grafici catastali;
- in corrispondenza delle scale di emergenza esterne, nel sottoscala, è stato realizzato un locale igienico accessibile dall'esterno;



- al piano secondo, in corrispondenza dello spazio esterno su terrazza è stato realizzato, in ampliamento della camera n.223, un locale destinato a cucina.

Al piano primo, secondo e terzo sono state realizzate le necessarie compartimentazioni antincendio, mediante la delimitazione del corridoio est con tramezzo e porta REI resistente al fuoco.

Il piano quarto non presenta sostanziali modifiche, se non nelle aperture dell'alloggio presenti nello stato di fatto e la chiusura del vano d'accesso dal vano scale al locale macchine riportata nei grafici catastali.

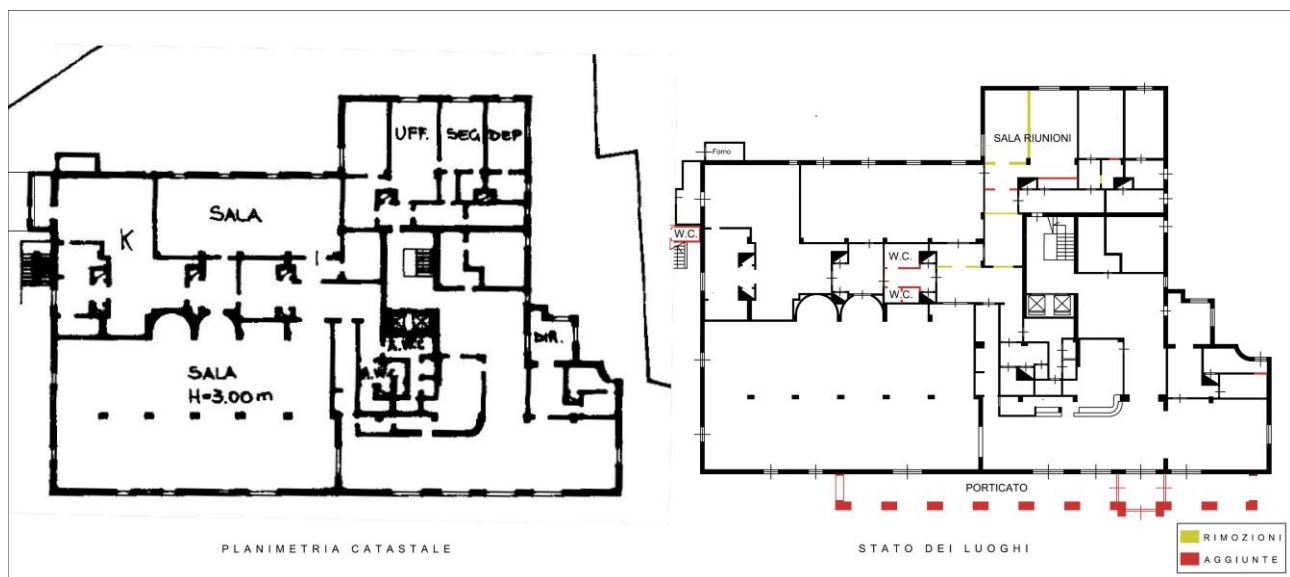


Figura 4: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi: piano terra

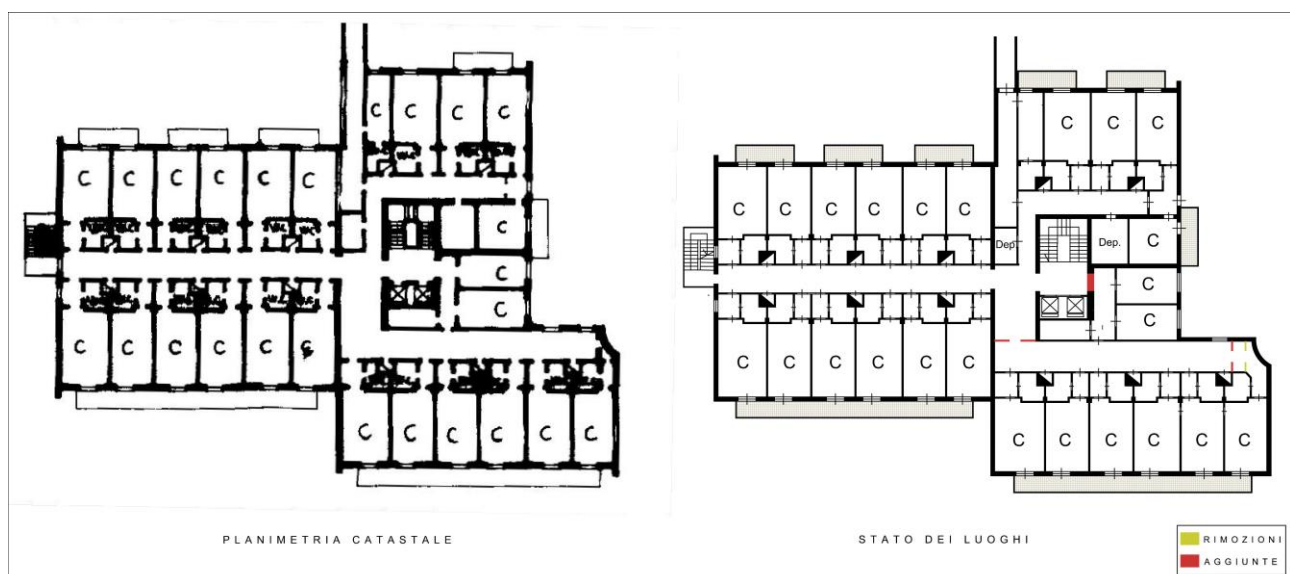


Figura 5: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi: piano primo

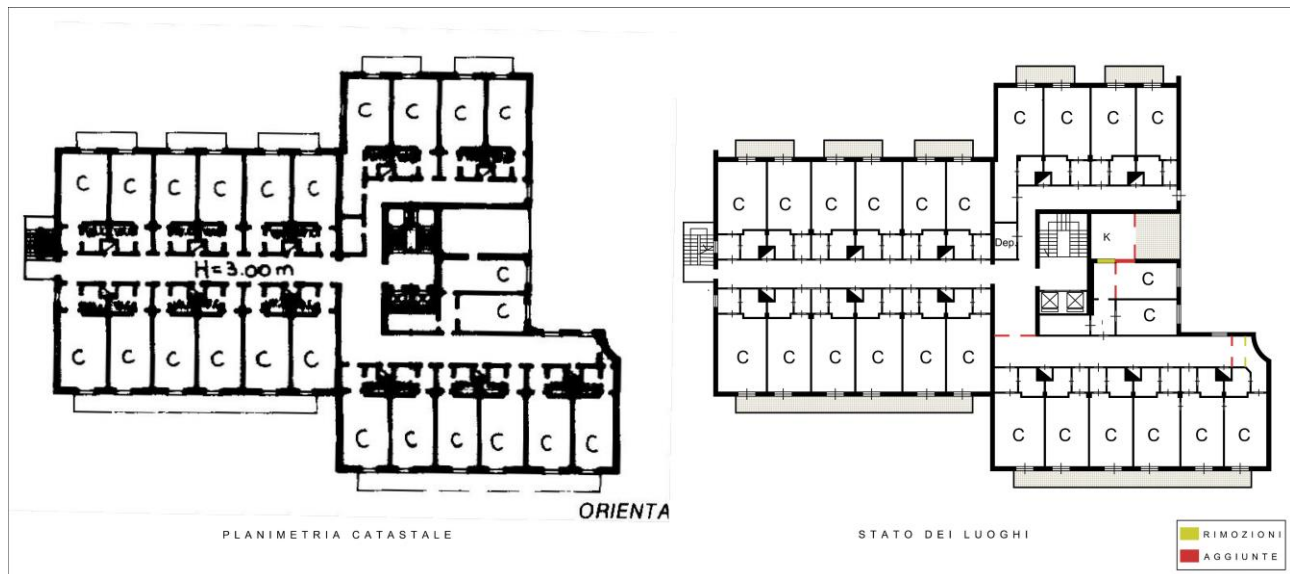


Figura 6: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi: piano secondo

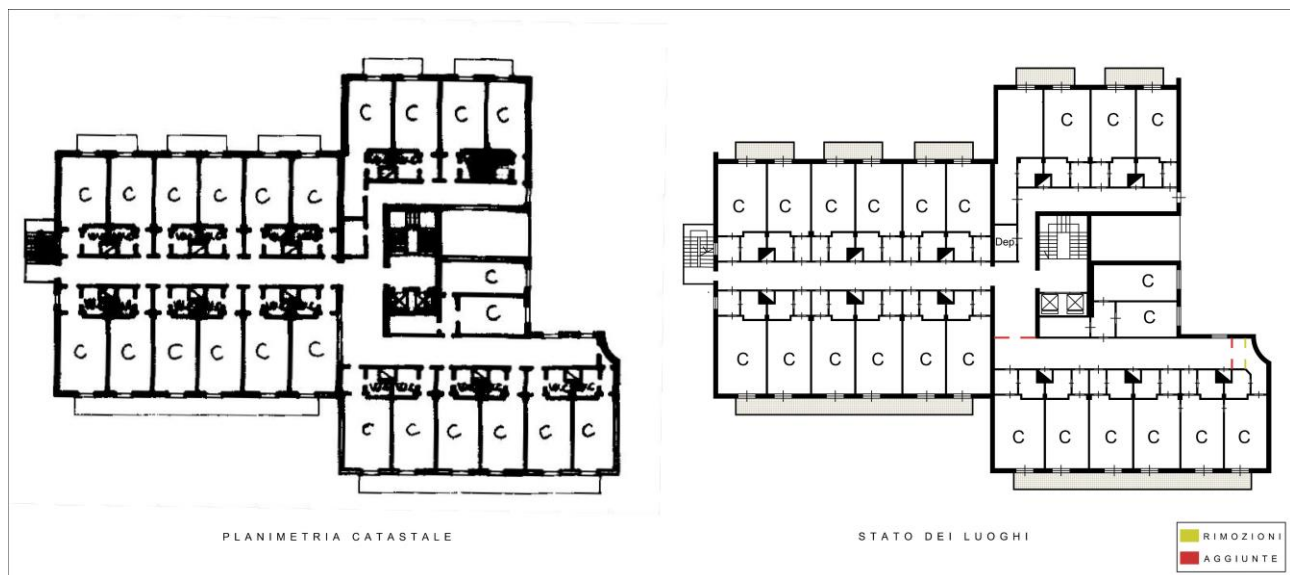


Figura 7: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi: piano terzo



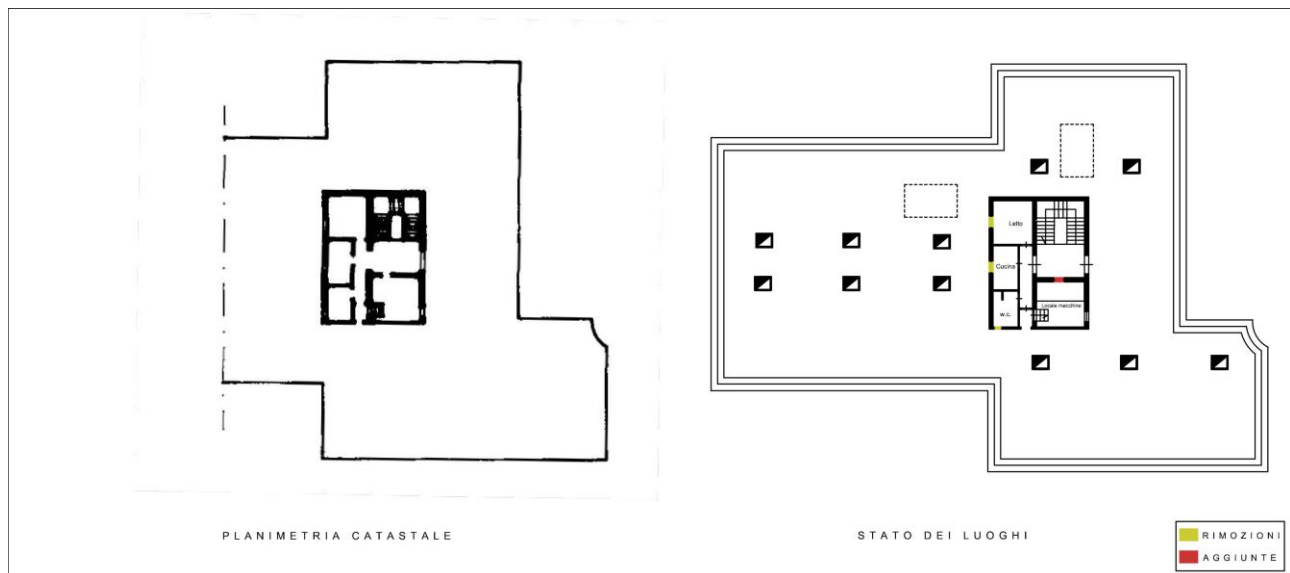


Figura 8: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 102\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi: piano quarto

### **Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 103,**

cat. D/1; R.C.E. Euro 134,28; Via Pisciarelli n.82; piano: T;

#### **- Recinzione pozzo:**

L'unità catastale identifica una recinzione realizzata in muratura, priva di copertura, con altezza media pari a circa 1,30 m necessaria all'interclusione del pozzo ai fini della sicurezza.

Dalla documentazione acquisita non sono state rilevate informazioni circa le caratteristiche dimensionali e geometriche delle strutture sotterranee, si evidenzia tuttavia, ai fini di una eventuale ricognizione dei dati catastali che, ai sensi del D.M. 28/98 art.3, a meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione manufatti isolati privi di copertura e pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc.



Figura 9: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 103\_ Confronto planimetria catastale – stato dei luoghi



**Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 104**

cat. D/8; R.C.E. Euro 8.211,66; Via Pisciarelli n.82; piano: T;

**- Discoteca**

Il confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale evidenzia lievi difformità all'interno del corpo principale destinato a tavernetta-pub e discoteca, come evidenziato in figura, che non determinano sostanziali modifiche dell'assetto plano-volumetrico del fabbricato.

Le maggiori difformità riscontrate si rilevano in corrispondenza della cucina, con la creazione di un vano per l'alloggio dell'ascensore e un piccolo deposito.

All'esterno, in continuità con la cucina, è stato realizzato un locale adibito a cantina che non risulta rappresentato nei grafici catastali.

Ulteriore anomalia si riscontra in corrispondenza dell'ampio locale definito nel grafico catastale "Deposito", in corrispondenza del quale non è stato rinvenuto nessun vano d'accesso e pertanto il rilevamento dello stato di fatto è stato limitato alla sola porzione del piccolo ambiente ad uso deposito accessibile dall'esterno, realizzato all'interno del più ampio locale, in difformità da quanto riportato nei grafici catastali.

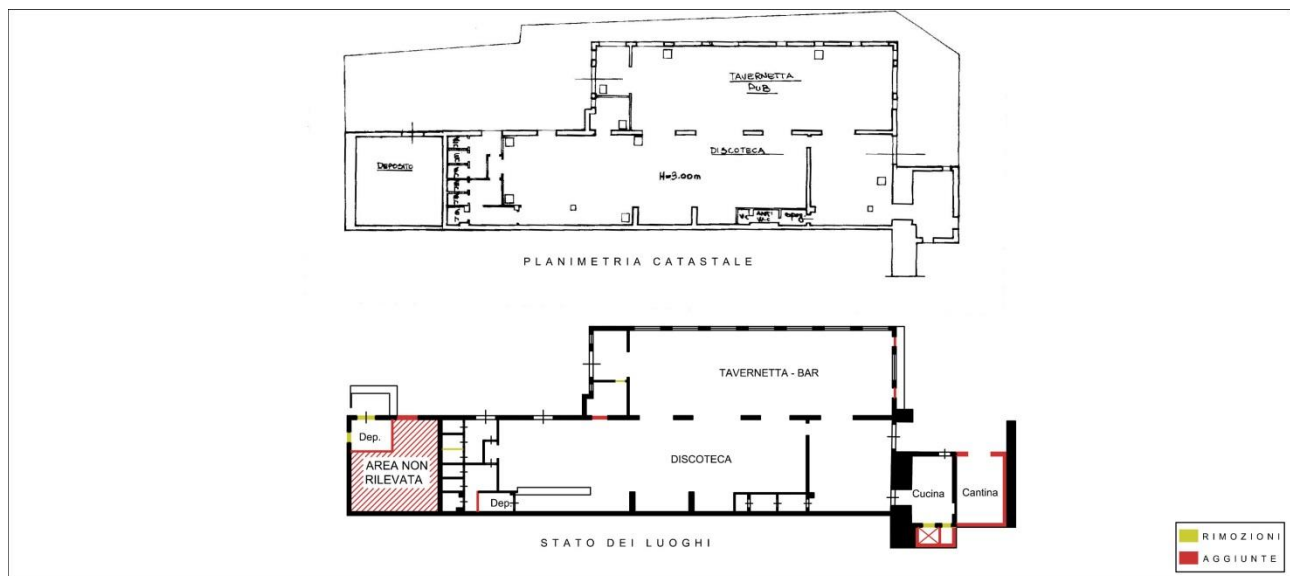


Figura 10: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 104\_ Confronto planimetria catastale – stato dei luoghi

**Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 105,**



cat. C/6; cl.4; consistenza mq.71; superficie catastale totale mq.95; R.C.E. Euro 245,68;  
Via Pisciarelli n.82; piano: T;

### - Box auto

Dal confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale, si rileva la presenza di un muro divisorio all'interno del box non riportata nei grafici catastali.

Il corpo di fabbrica posto nell'immediata prossimità delle autorimesse, distinto in due ambienti, e avente similare destinazione d'uso, non risulta dotato di identificativo catastale e relativa rappresentazione planimetrica.

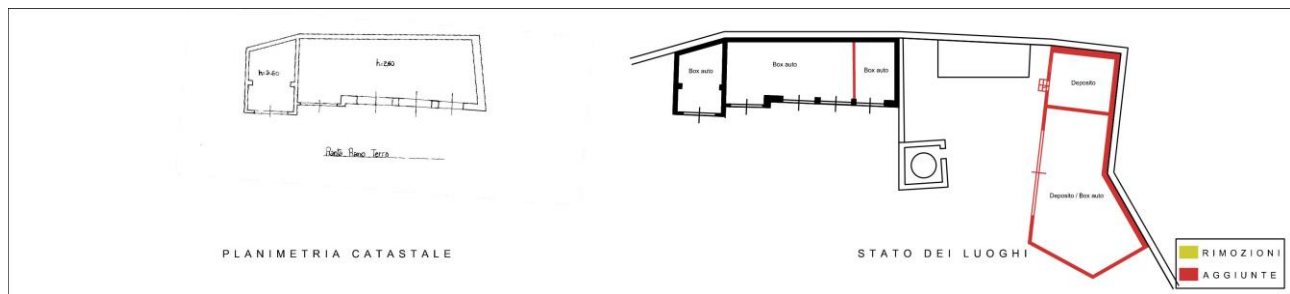


Figura 11: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 105\_ Confronto planimetria catastale – stato dei luoghi

### **Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 106,**

cat. D/2; R.C.E. Euro 6.868,88; Via Pisciarelli n.82; piano: T-1;

### - edificio denominato “Alberghetto”

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale rinvenuta, non sono emerse sostanziali difformità.

Si evidenzia tuttavia che, in sede di sopralluogo, alcune camere rilevate risultavano dotate di piano con lavello per la predisposizione di angolo cottura non presente nei grafici catastali.

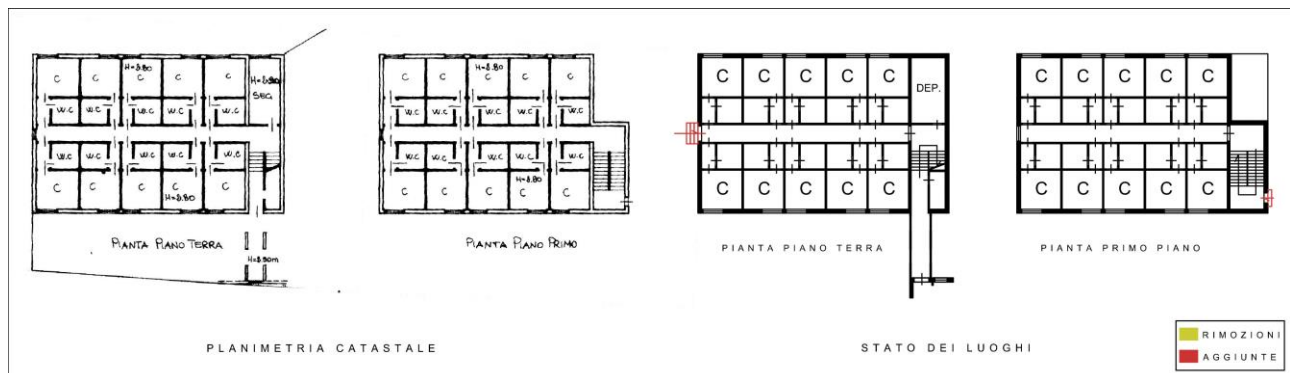


Figura 12: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 106\_ Confronto planimetria catastale – stato dei luoghi

**Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 107,**

cat. D/6; R.C.E. Euro 10.897,24; Via Pisciarelli n.82; piano: T;

**- Spogliatoi, campi da tennis, piscine**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale, l'originario corpo di fabbrica destinato a servizi e spogliatoio per l'area sportiva, attualmente dismesso ed utilizzato come deposito, presenta numerose difformità nella ripartizione degli spazi interni. Si evidenzia la creazione di un locale igienico per disabili in luogo dello spazio originariamente destinato ad infermeria.

Del tutto assente dai grafici catastali risulta invece il corpo di fabbrica destinato a servizi attualmente in uso, di successiva realizzazione rispetto al blocco servizi originario.

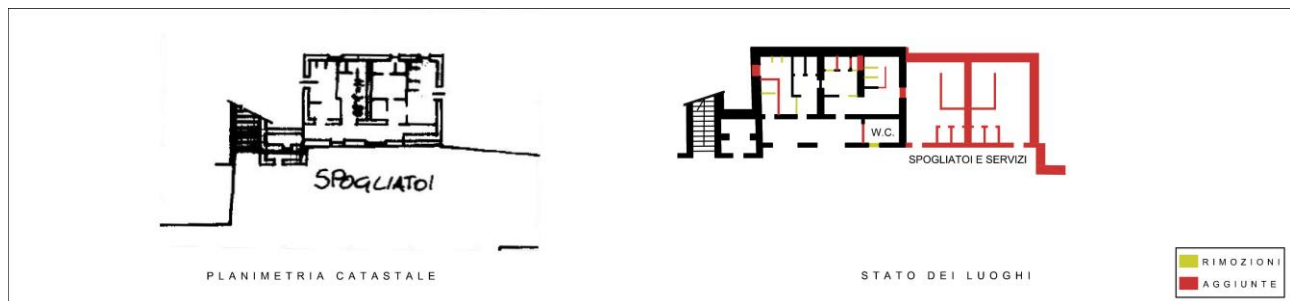


Figura 13: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 107\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi (spogliatoi)

Nei grafici catastali sono inoltre rappresentate le piscine, che non presentano difformità, ed i campi da tennis nei quali si evidenzia, mediante sovrapposizione con lo stato di fatto rilevato (in blu), l'esistenza di un campo irregolare (in rosso) non conforme ai grafici realizzato nell'area di margine tra due campi da tennis adiacenti.

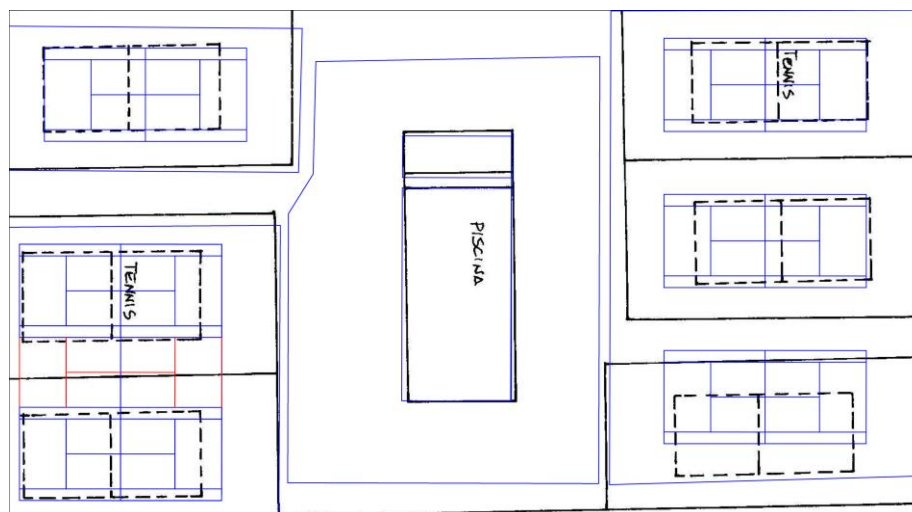


Figura 14: Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 107\_ Sovrapp. plan. catastale - stato dei luoghi (area sportiva)



**Foglio 45, P.IIa 916 Sub-2,**

cat. D/2; R.C.E. Euro 15.253,28; Via Pisciarelli; piano: T-1-2;

**- Tavernetta**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (quest'ultima coincidente con quanto riportato nel grafico relativo all'istanza di condono) non sono emerse difformità ad esclusione della rappresentazione delle scalinate d'accesso, che tuttavia non si reputa sostanziale ai fini della determinazione della consistenza catastale del cespite.

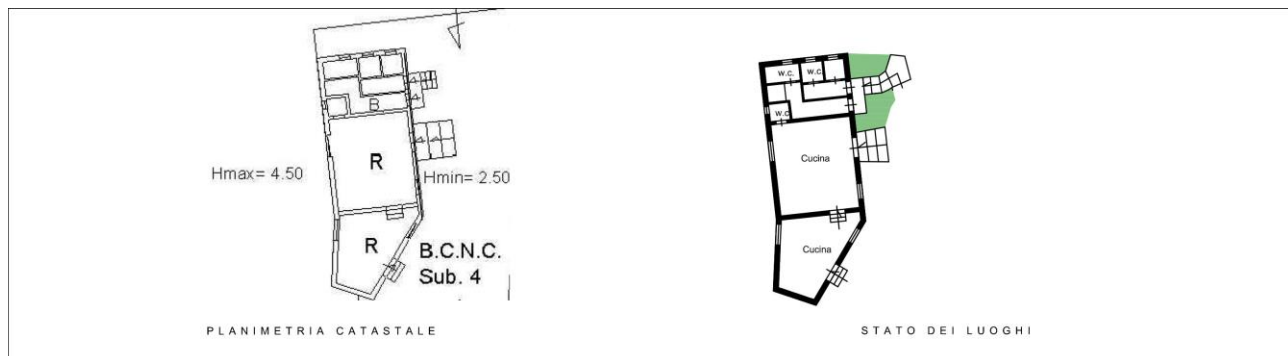


Figura 15: Foglio 45, P.IIa 916 Sub. 2\_ Sovrapposizione plan. catastale - stato dei luoghi (tavernetta)

**- Palestra**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- è stato realizzato un locale igienico all'interno della palestra, in corrispondenza della seconda sala;
- esternamente, a ridosso dell'angolo nord-est della seconda sala, è stato realizzato un piccolo locale, di forma irregolare, al quale si accede da detta sala, adibito a spogliatoio e deposito.

Si evidenzia inoltre che nei grafici catastali non sono stati rappresentati i pilastri presenti all'interno della prima sala.



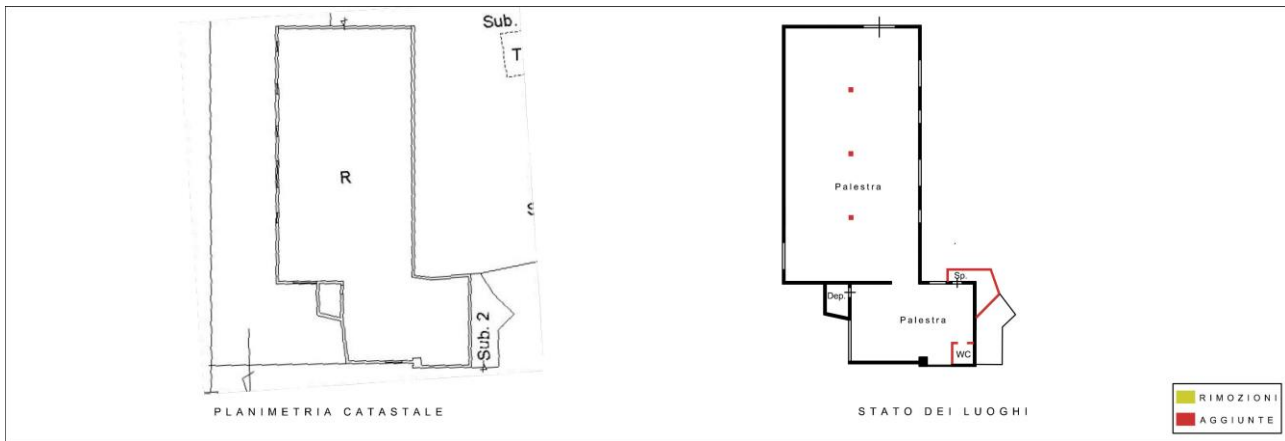


Figura 16: Foglio 45, P.Ila 916 Sub. 2\_ Sovrapposizione plan. catastale - stato dei luoghi (palestra)

### - Residence – a

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale si evidenziano numerose difformità, tali da determinare un diverso numero di alloggi, come di seguito descritte:

- l'intero alloggio n° 1 e parte dell'alloggio n° 2, sono stati demoliti per poter realizzare l'edificio attiguo (villa);
- la camera da letto dell'alloggio n° 2 e un vano dell'alloggio n° 3 sono stati realizzati esternamente su una porzione di superficie originariamente destinata allo spazio di pertinenza dello stesso alloggio;
- l'alloggio n° 3 è stato ampliato mediante la realizzazione di un vano destinato a camera da letto su una porzione dell'originario spazio esterno di pertinenza esclusiva;
- la rappresentazione planimetrica catastale degli originari alloggi nn° 4, 5 e 6 mostra sostanziali difformità rispetto l'attuale configurazione del fabbricato, in particolare i tre alloggi sono stati radicalmente trasformati tramite lo spostamento di tramezzi interni e l'eliminazione di due vani per la creazione della superficie pertinenziale esterna, secondo lo schema distributivo delle precedenti unità. Dalla trasformazione delle originarie tre unità, diverse per consistenza e distribuzione funzionale degli spazi interni, sono stati ricavati due alloggi in tutto simili allo schema distributivo che si individua nel modulo compositivo del fabbricato.

La rappresentazione catastale del corpo di fabbrica realizzato in adiacenza al "Residence - a", destinato a spogliatoi e servizi per il personale dell'albergo, mostra alcune difformità rispetto lo stato dei luoghi concernenti la suddivisione interna: si evidenzia, allo stato, la presenza di n°4 locali in luogo degli originari 3 locali e l'ampliamento del locale igienico.





Figura 17: Foglio 45, P.IIa 916 Sub. 2\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi (residence\_a)

### - Residence – b

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale (quest'ultima coincidente con quanto riportato nel grafico relativo all'istanza di condono), non sono emerse difformità.

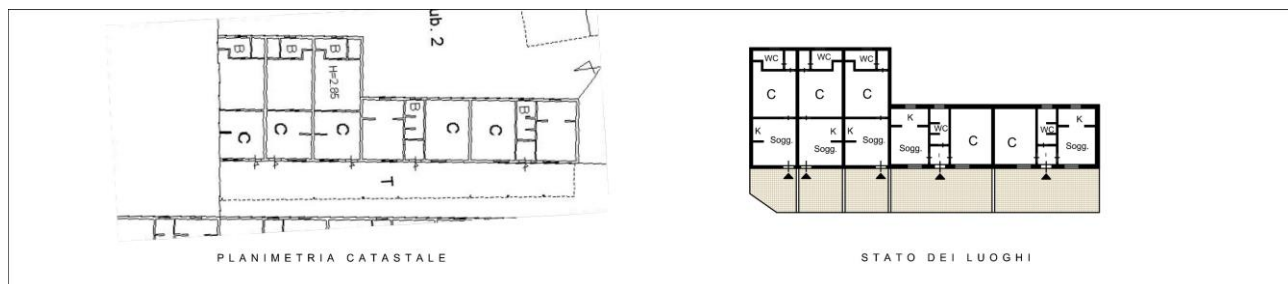


Figura 18: Foglio 45, P.IIa 916 Sub. 2\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi (residence\_b)

### Foglio 45, P.IIa 916 Sub-3,

cat. D/2; R.C.E. Euro 17.502,72; Via Pisciarelli; piano: T-1;

### - Villa e accessori

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono, in particolare, le seguenti difformità:

- l'ampio vano al quale si accede, ad est, direttamente dal giardino di pertinenza, ha subito una riduzione rispetto all'originario assetto rilevato nei grafici catastali, poiché parte della superficie utile interna è stata destinata alla creazione di uno spazio esterno coperto da veranda;
- la chiusura di un vano ha determinato la creazione di un alloggio dotato di soggiorno con





angolo cottura, camera da letto e locale igienico, con accesso indipendente dall'esterno;  
 - nel vano d'ingresso secondario posto ad ovest del fabbricato, rispetto ai grafici catastali, si rileva una minore superficie utile.

In riferimento agli accessori di pertinenza della villa, si evidenzia la realizzazione di un deposito in prossimità dell'area occupata nei grafici catastali da una tettoia nonché la trasformazione degli spazi interni del locale igienico mediante lo spostamento di tramezzi interni e la riduzione del volume complessivo a favore dell'attiguo vano adibito a spogliatoio.



Figura 19: Foglio 45, P.Ila 916 Sub. 3\_ Confronto plan. catastale - stato dei luoghi (villa e accessori)

### - Residence - c

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono le seguenti difformità:

- al piano terra l'alloggio presenta difformità concernenti perlopiù la suddivisione degli spazi interni ma l'assetto planimetrico è rimasto grossomodo invariato;





**Foglio 45, P.IIa 561**, ente urbano, superficie are 00.90;

- **Depandance “400 – 401”**

Alla particella non risulta associata alcuna rappresentazione planimetrica catastale.

### 2.3 Altre difformità catastali

Si rilevano ulteriori difformità relative al classamento delle particelle non rispondenti al reale livello di produttività delle stesse e l'attribuzione di un unico subalterno a diversi corpi di fabbrica. In particolare si evidenzia:

- sub 1, **p.IIa 561**, fol. 45: rientra in categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) e non risulta intestato alla società *Tennis Hotel S.R.L.* (o *S.P.A.*);
- **p.IIa 597**, fol. 45, risulta classificata come FRUTTETO;
- **sub. 2, p.IIa 916**, fol.45: individua quattro distinti corpi di fabbrica (tavernetta, palestra, residence-a, residence-b);
- **sub. 3, p.IIa 916**, fol.45: individua due distinti corpi di fabbrica (villa e pertinenze e residence \_c).

### 3. Titolarità e provenienza

Dall'esame delle planimetrie catastali pregresse, dai documenti recuperati ed ispezionati nel corso delle complesse e lunghe indagini svolte, si evidenzia che l'intero complesso a destinazione turistico-ricettiva, come attualmente si presenta, è stato realizzato a partire dalla fine degli anni '70, per successive edificazioni e fino a tempi recenti, sulle aree attualmente identificate dalle particelle catastali 559, 916, 551, 554, 516, 517, 521, 556, 549, 550, 553, 561 e 597, che pervennero alla fallita società “Tennis Hotel S.R.L.” come di seguito indicato:

#### a) PARTICELLA 559 FOGLIO 45 (sub. 102, 103, 104, 105,106, 107)

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'11.04.1973 trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.04.1978 ai nn. 16079/14187 in virtù del quale il sig. Domenico Romano, nato a Pozzuoli il 30.03.1921, diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'area originariamente individuata in Catasto terreni al Foglio 45 p.IIa 50;
- Atto per Notaio Angelo Tirone del 30.04.1980, registrato a Napoli il 21.05.1980 al n. 6452/C, omologato dalla 7° Sezione Civile del Tribunale di Napoli in data 15.05.1980,



rettificato con atto per lo stesso Notaio in data 24.02.1981, registrato e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 14.03.1981 ai nn. 5925/5113, in virtù del quale la società “ S.C.A.L. Società Campania Latticini S.P.A.” ha cambiato la denominazione in “TENNIS HOTEL S.P.A.” e il sig. Domenico Romano ha conferito, a copertura e completa liberazione da lui sottoscritte, il complesso aziendale denominato “Tennis Hotel “ sito in Pozzuoli-Agnano alla via Pisciarelli, insistente sulla P.IIa 559 fol.45 (ex. p.IIa 50) di ha 01.61.20

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli del 01.10.1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.10.1984 ai nn. 30274/25637, con il quale la società “Tennis Hotel S.P.A.” ha acquistato dal sig. Domenico Romano la intera e piena proprietà delle p.IIe 50 di ha 00.31.80 (successivamente unita, insieme alla p.IIa 581, nella particella 916), 643 (successivamente unita insieme ad altre particelle nella p.IIa 559) di ha 00.20.00 e delle p.IIe 561 (con sovrastante fabbricato rurale) e 597 del fol. 45.

#### **b) PARTICELLA 916 FOGLIO 45 (sub. 2 e 3)**

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'11.04.1973 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.04.1978 ai nn. 16079/14187, in virtù del quale il sig. Domenico Romano diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'area originariamente individuata in Catasto Terreni al Foglio 45 p.IIa 50;

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'14.04.1981 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 02.05.1981 ai nn. 10610/9179, in virtù del quale il sig. Domenico Romano donava alla propria figlia sig.ra Concetta Romano, nata a Pozzuoli il 27.08.1949, la piena proprietà dell'area individuata in Catasto terreni al fol. 45 p.IIa 581 (ex p.IIa 50);

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'13.07.1983, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 23.07.1983 ai nn. 23229/19857, in virtù del quale la sig.ra Concetta Romano vendeva alla società “TENNIS HOTEL S.P.A.” la piena proprietà dell'area individuata in Catasto Terreni al fol. 45 p.IIa 581 (ex p.IIa 50);

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli del 01.10.1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.10.1984 ai nn. 30274/25637, con il quale la società “Tennis Hotel S.P.A.” ha acquistato dal sig. Domenico Romano la intera e piena proprietà delle p.IIe 50 di ha 00.31.80 (successivamente unita, insieme alla p.IIa



581, nella p.lla 916) 643 (successivamente unita, insieme ad altre particelle, nella p.lla 559) di ha 00.20.00 e delle p.lle 561 (con sovrastante fabbricato rurale) e 597 del fol. 45;

-tipo mappale del 04.08.2005, prot. n. NA0518681, in atti dal 04.08.2005 (n. 12721.1/1995), in virtù del quale la p.lla 581 fol.45 veniva soppressa con contestuale creazione della p.lla 916 fol. 45, ente urbano;

**c) PARTICELLE 551,554, 516, 517, 521, 556, 549, 550, 553 FOGLIO 45** (fondo rustico)

- Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 17.09.1986, rep. n. 342, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.10.1986 ai nn. 22910/18019, con il quale la società "Tennis Hotel S.P.A." ha acquistato dalla sig.ra Annunziata Capuano, nata a Napoli il 16.04.1924, la piena proprietà delle p.lle 554 e 551 del fol. 45;

- Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 17.09.1986, rep. n. 343, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 09.10.1986 ai nn. 22911/18020, con il quale la società "Tennis Hotel S.P.A." ha acquistato dalla sig.ra Annamaria Capuano, nata a Napoli il 22.02.1947, la piena proprietà delle p.lle 516, 517, e 521 del fol. 45;

- Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 26.09.1986, rep. n. 356, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 17.10.1986 ai nn. 23585/18533, con il quale la società "Tennis Hotel S.P.A." ha acquistato dal sig. Pasquale Capuano, nato a Napoli il 15.02.1928, la piena proprietà della p.lla 556 del fol. 45;

- Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 22.07.1988, rep. n. 2537, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 29.07.1988 ai nn. 23262/17215, con il quale la società "Tennis Hotel S.P.A." ha acquistato dalla sig.ra Maria Capuano, nata a Napoli il 26.07.1925, la piena proprietà delle p.lle 553, 550 e 549 del fol. 45;

**d) PARTICELLE 561 E 597 FOGLIO 45**

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'11.04.1973 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 18.04.1978 ai nn. 16079/14187, in virtù del quale il sig. Domenico Romano diveniva pieno ed esclusivo proprietario dell'area originariamente individuata in Catasto Terreni al Foglio 45 p.lla 50;

- Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli del 01.10.1984, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 10.10.1984 ai nn. 30274/25637, con il quale la





società "Tennis Hotel S.P.A." ha acquistato dal sig. Domenico Romano la intera e piena proprietà delle p.lle 50 di ha 00.31.80 (successivamente unita, insieme alla p.lla 581, nella p.lla 916) 643 (successivamente unita, insieme ad altre particelle, nella p.lla 559) di ha 00.20.00 e delle p.lle 561 (con sovrastante fabbricato rurale) e 597 del fol. 45.

Si evidenzia che il fabbricato individuato al **foglio 45, p.lla 561 sub. 1** cat. A/4, insistente sulla p.lla 561 fol. 45 acquistata dalla società "Tennis Hotel S.P.A.", risulta, allo stato, in ditta agli aventi causa del sig. Domenico Romano.

#### 4. Caratteristiche della zona

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Pozzuoli alla via Pisciarelli che volge sul versante che confina con la zona della solfatara di Pozzuoli. L'omonima contrada si colloca all'interno della vasta area vulcanica dei Campi Flegrei situata nel golfo di Pozzuoli, ad ovest della città di Napoli e del suo golfo, nei pressi dell'antico vulcano Agnano, attualmente quiescente e all'interno di una grande caldera attiva anch'essa in stato di quiescenza. L'insediamento, come ben noto, è caratterizzato da un vulcanismo di tipo secondario, come fumarole e sorgenti termali, cui sono associate emanazione di vapori a basse temperature (poche decine di gradi), le temperature, tuttavia, vanno gradualmente crescendo con un gradiente di 2,5 gradi per metro lineare di profondità.

Oggi Agnano, ad esclusione della sola frazione Pisciarelli che ricade all'interno del Comune di Pozzuoli, corrisponde ad una zona di Napoli compresa nella decima municipalità del Comune.

Il compendio è posizionato in una zona a carattere misto industriale e residenziale con densità costruttiva estensiva.

**Principali collegamenti:** La zona è immediatamente raggiungibile dall'uscita Agnano della Tangenziale di Napoli ed è servita da numerose linee urbane di autobus (tra cui le più utilizzate C2, C5 e C6).

Per quanto riguarda il trasporto su rotaia, l'area è facilmente raggiungibile dalle stazioni di Bagnoli-Agnano Terme di RFI (servita dai treni della linea 2 della Metropolitana), e Agnano, della SEPSA, posta sulla ferrovia Cumana. La distanza dall'Aeroporto di Napoli Capodichino è di circa 16 Km.

#### **Principali attrazioni della zona:**

- Aree di interesse naturalistico: Solfatara di Pozzuoli (2,7 Km); Riserva Naturale Cratere



degli Astroni (3,7 Km); Laghi di Lucrino e D'Averno (12 Km).

- Siti di interesse archeologico: Anfiteatro Flavio (7 Km); Parco sommerso di Baia (13,4 Km); Sito archeologico di Cuma (13,4 km); Complesso Archeologico di baia 14,3 (Km); Museo Archeologico dei Campi Flegrei nel Castello Aragonese di Baia (16,3 Km).

- Strutture termali: Terme di Agnano (2,3 Km); Complesso termale *Stufe di Nerone* (13,1 Km).

-Ippodromo di Agnano (1,5 Km).

## 5. Descrizione degli immobili oggetto della stima

Oggetto della presente procedura fallimentare è il complesso turistico - ricettivo denominato "Tennis Hotel" sito nel Comune di Pozzuoli in contrada Pisciarelli composto da un albergo principale e numerosi corpi di fabbrica costituenti il vasto complesso a destinazione turistico-ricettiva, nel quale sono presenti diverse attività complementari tra loro, quali campi da tennis, piscine, discoteca, pizzeria, depositi, locali tecnici ed aree di parcheggio.

Completa la proprietà un appezzamento di terreno di circa mq 12.260 sito in contrada Pisciarelli e distante circa 200 m dal compendio turistico.

Nel descrivere gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, per semplicità esplicativa, si farà riferimento allo schema planimetrico con l'individuazione dei diversi beni e delle diverse zone ivi distinguibili, come riportato in *figura 3*, nell'ordine in cui si incontrano provenendo dall'ingresso principale in via Pisciarelli n.83.





Figura 3: Schema planimetrico con individuazione dei corpi di fabbrica

L'area sul quale insistono i corpi di fabbrica a destinazione turistico-ricettiva, di forma poligonale irregolare, si estende complessivamente per circa mq 24.150 e comprende un'area di circa mq 250 (area tratteggiata in Figura 3) non inclusa all'interno del perimetro fisico del complesso alberghiero (muro di recinzione perimetrale), ma ricadente all'interno dei confini delle particelle catastali in possesso della fallita società.

Il profilo altimetrico dell'intera area è caratterizzato da una pendenza derivante un dislivello topografico pari a circa m.l. 9 e tale da poter essere distinta in due diversi livelli, ciascuno dei quali caratterizzato da specifiche funzioni complementari, che risultano ben collegati tra loro: il livello inferiore sul quale si individua il *complesso sportivo* (corpi di fabbrica A, B, C, D, CAMPI DA TENNIS E PISCINE) e il livello superiore occupato da edifici destinati alle attività turistico – ricettive, *complesso alberghiero* (.corpi di fabbrica E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, Q e AREA PARCHEGGIO).

**Confini:** L'area di insistenza del suddetto complesso è delimitata a nord da muro perimetrale e confina con strada comunale Pisciarelli, ad est con p.lle 244 e 376 fol. 45, a sud con p.lla 441 fol.45 e fol. 56, ad est con p.lle 1170, 1080, 1091 e 1081.

**Accessi:** L'accesso principale, posto al livello inferiore sul versante est dell'area, avviene



al numero civico 83 di via Pisciarelli ed è sormontato da arco in muratura e dotato di cancello in ferro con apertura manuale. Superato l'accesso, si percorre il viale lungo il muro perimetrale a nord che conduce al complesso alberghiero, mentre sulla sinistra vi è un secondo cancello automatico in ferro che delimita l'accesso al complesso sportivo.

Al civico n. 1 della V Traversa Pisciarelli è presente un accesso secondario con cancello elettrico scorrevole che conduce direttamente al complesso alberghiero ed alle aree di parcheggio di pertinenza.

## **5.1 Complesso sportivo**

L'area a cui sia accede dall'ingresso principale, varcato il secondo cancello presente all'inizio del viale sulla sinistra, viene definita nella presente relazione come "COMPLESSO SPORTIVO" si estende per circa mq 8.730 e, da quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, è caratterizzata da una funzione prevalentemente ludico-sportiva con fruizione autonoma rispetto alle attività propriamente turistico-ricettive. Al suo interno insistono i seguenti corpi di fabbrica:

### **5.1.1 Corpo di fabbrica A: PUNTO RISTORO / EX PORTINERIA**

In prossimità del varco d'accesso, si colloca sulla sinistra, ad angolo, un edificio in muratura che occupa una superficie paria circa mq 44 e che presenta una forma pressoché triangolare e una parete curva in corrispondenza del raccordo tra i due viali principali interni nell'immediata prossimità del varco d'accesso al compendio immobiliare.

Si presume, vista la collocazione e le caratteristiche dimensionali del corpo di fabbrica, che lo stesso fosse adibito originariamente a locale utilizzato dal personale di guardiania all'intero complesso alberghiero sebbene, al momento dei sopralluoghi, fosse adibito a PUNTO RISTORO ad uso esclusivo del complesso sportivo. Il piccolo locale è dotato di servizio igienico ad uso esclusivo del personale.

**Stato d'uso:** L'edificio si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione.

### **5.1.2 Corpo di fabbrica B: UFFICIO AREA TENNIS**

Oltrepassato il secondo cancello, sulla sinistra, si colloca un fabbricato, attualmente parzialmente smantellato, di forma rettangolare che occupa una superficie di circa **45 mq** e si compone di tre vani contigui che sono stati utilizzati con funzione di ufficio della società sportiva *Accademia Tennis Napoli*, ultima locataria dell'area in esame.

All'interno vi è un piccolo vano ad uso deposito e non sono presenti locali igienici; parte



della copertura, realizzata in lamiera grecata e sorretta da montanti in acciaio, costituisce una tettoia che copre una superficie di circa mq 30 in continuità con la struttura tompagnata.

**Stato d'uso:** Durante i sopralluoghi effettuati nel mese di giugno e luglio, come dimostra la documentazione fotografica, l'edificio, ancora utilizzato dalla società sportiva *Accademia Tennis Napoli*, si presentava in ottime condizioni manutentive. Tuttavia a seguito di eventi vandalici occorsi in tempi recenti e successivi all'abbandono dei locali da parte della società conduttrice, il fabbricato si presenta attualmente in condizioni di forte degrado dovuto allo smantellamento dell'involucro edilizio e alla rimozione della finestratura.

### 5.1.3: CAMPI DA TENNIS

All'interno del complesso sportivo sono presenti n° 6 campi da tennis di dimensioni regolari in terra rossa e blu e un campo di dimensione irregolare (privo di corridoi laterali) utilizzato a soli fini didattici. I campi da tennis, dotati di illuminazione notturna, sono orientati, come è preferibile, secondo l'asse nord-sud e sono suddivisi in tre postazioni delimitate da alte reti di protezione comprensive anche dell'area di pertinenza in terra battuta di ciascun campo.

La superficie complessiva occupata dai campi da tennis è pari a circa **mq 3.950**.

**Stato d'uso:** I campi da tennis risultano in discrete condizioni di manutenzione, sebbene sia necessario per il loro utilizzo il ricollocamento delle reti all'interno dei campi recentemente rimosse.

### 5.1.4: PISCINE E SOLARIUM

L'area centrale del complesso sportivo, delimitata da rete di protezione, è occupata da un'ampia superficie rivestita da piastrelle antiscivolo al cui interno si colloca la piscina principale destinata agli adulti e un'altra piscina, di dimensioni inferiori e in posizione adiacente, destinata ai bambini.

La vasca per adulti è di forma rettangolare, di dimensioni m 25,00 x 12,80 (specchio d'acqua pari a circa mq 320) e profondità variabile da m 3,30 a m 1,38. Sono presenti 4 scalette in acciaio inox per l'ingresso nella vasca.

La vasca per bambini è di forma rettangolare, di dimensioni m 4,90 x 12,80 (specchio d'acqua pari a circa 62,70 mq) e profondità variabile da m 1,07 a m 0,84. Presenta un'unica scaletta d'accesso.





A bordo piscina, nella “zona piedi nudi” e solarium sono stati realizzate 12 sedute in muratura ed è presente una doccia all’aperto.

Lungo la fascia perimetrale dell’area si rileva la presenza di telai metallici, alternati a siepi alberate, ai quali originariamente venivano ancorate tele in poliestere, allo stato assenti, per realizzare una parziale ombreggiatura dell’area.

Si evidenzia che nel corso degli accessi entrambe le vasche risultavano quasi del tutto prive di acqua: il procrastinarsi di tale circostanza può, nel lungo periodo, comportare pericoli per l’integrità delle superfici impermeabili a causa dell’azione degradante determinata dall’irraggiamento diretto.

Il sistema di filtrazione e circolazione dell’acqua è governato dal complesso di macchinari ed attrezzature alloggiato all’interno del locale tecnico sottoposto al piano di calpestio, per i quali tuttavia non è stato possibile constatare l’effettivo funzionamento poiché durante il corso delle operazioni peritali detto impianto è sempre risultato inattivo.

La superficie complessiva dell’area piscine è pari a circa **mq 1778**.

**Stato d’uso:** Le piscine si presentano in condizioni di degrado e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria per il ripristino delle normali condizioni di funzionamento.

#### 5.1.5. Corpo di fabbrica C: LOCALI ANNESSI ALLA PISCINA

Come indicato nella planimetria generale (*figura n.3*) fanno parte delle pertinenze a servizio del complesso sportivo un corpo di fabbrica posto lungo il confine ovest dell’area a ridosso del muro di sostegno del livello sovrastante, comprendente:

- un locale tecnico di **mq 12,8**;
  - gli originari spogliatoi, servizi ed infermeria di circa **mq 80**, attualmente utilizzati come deposito, ai quali si accede da un piccolo portico;
  - un WC disabili di circa **mq 7,00**;
  - un blocco servizi e spogliatoi di circa **mq 79** distinti per sesso, ciascuno costituito da 2 servizi igienici di circa mq 1,6, antibagno, spogliatoio e zona per le docce di circa mq 7,00.
- Da quanto emerso durante le indagini peritali il blocco servizi utilizzato è stato edificato in una fase successiva rispetto alla realizzazione dei locali di servizio originari e attualmente risulta sprovvisto di identificativi catastali.

**Stato d’uso:** Le condizioni di manutenzione dei locali suindicati, ad esclusione del blocco servizi e spogliatoi attualmente in uso, sono insufficienti.

I locali degli originari spogliatoi sono colmi di masserizie depositate alla rinfusa che in



molti casi impediscono lo stesso accesso agli ambienti. Si evidenzia un generale degrado dell'intonaco e fenomeni di spellicolamento della tinteggiatura derivanti da infiltrazioni delle acque meteoriche.

### 5.1.6 Corpo di fabbrica D: *DISCOTECA*

Trattasi di una struttura posta lungo il confine ovest dell'area a ridosso del muro di sostegno che delimita il complesso sportivo e che presenta una copertura piana alla quale si accede dal livello sovrastante mediante una breve scala. La superficie complessiva è pari a circa **mq 577** e si compone di tre locali principali costruiti in continuità:

- **Bar- deposito:** Comprende un locale di circa mq 10 utilizzato come deposito a servizio del bancone realizzato all'esterno in muratura e un' ulteriore area che, dagli elaborati grafici catastali risulta coprire una superficie di circa mq 46,60, alla quale tuttavia non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo per l'assenza del vano d'accesso rilevato nei grafici catastali.
- **Pub-discoteca:** Dal piazzale antistante l'area delle piscine, superato il vano d'accesso, si perviene ad un piccolo locale d'ingresso di circa **mq 11** con adiacente un ambiente destinato a guardaroba.

La prima sala alla quale si accede ha una superficie pari a circa **mq 153** e non sono presenti arredi ad esclusione dell'allestimento scenico-tecnico costituito da pedane in multistrato che definiscono la zona palco e tralici in reticolo triangolare a sostegno dei faretti illuminanti. L'ambiente presenta numerose aperture lungo la parete est, mentre sulla parete sud, delle tre aperture riportate nei grafici catastali, si rileva solo la presenza dell' apertura centrale.

La seconda sala, attigua alla prima, copre una superficie pari a circa **mq 171**, comprensiva dell'angolo bar e piccolo locale deposito a servizio del bar. L'arredo presente (sedute e tavolini) è accatastato negli angoli della sala.

Superato l'angolo bar si accede ai servizi igienici, distinti per sesso, ciascuno comprendente 3 w.c. e antibagno.

La seconda sala e uno dei due locali igienici sono dotati di uscita di sicurezza.

Entrambe le sale sono direttamente collegate ad un ambiente di servizio che disimpegna l'ingresso al locale ad uso esclusivo del personale (spogliatoio, antibagno e locale igienico) e alla cucina di **mq 17,20** con accesso indipendente dal cortile retrostante. Nella cucina, a ridosso del confinante terrapieno, è stato ricavato un vano



per l'alloggio di un ascensore che permetta il collegamento diretto degli ambienti interni della discoteca con lo spazio esterno in corrispondenza del livello superiore definito dalla quota del piazzale antistante l'albergo principale. Al momento dei sopralluoghi tuttavia il sistema elevatore risultava non funzionante.

**Stato d'uso:** I materiali utilizzati per il rivestimento degli ambienti principali (legno, pietra, inserti in graniglia di marmo, etc.) denotano un livello delle finiture originariamente discreto, tuttavia le condizioni di manutenzione dei locali suindicati sono decisamente insufficienti. Si denuncia in particolare il cattivo stato e la mancanza di manutenzione di quasi tutte le coperture, in corrispondenza delle quali si notano distacchi di materiale delle finiture e crolli parziali della controsoffittatura in cartongesso causati da infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla terrazza di copertura.

- **Cantina:** Il vano, realizzato in adiacenza al locale cucina della discoteca-pub, copre una superficie di circa mq 22 ed è costituito da un unico ambiente al quale si accede dal cortiletto sul retro della discoteca. Il pavimento è in conglomerato cementizio, la rifinitura è al grezzo con mattoni in tufo faccia vista e risulta coperto, in modo discontinuo, con una struttura precaria in lamiera grecata sorretta da putrelle solo parzialmente ammorsate nel cordolo sovrastante la muratura perimetrale.

Il corpo di fabbrica innanzi descritto, costituito da Bar-deposito, Pub-discoteca e Cantina, pur non facendo parte nel complesso di edifici con finalità prettamente connesse all'attività sportiva, si ritiene possa rientrare nell'ambito del *complesso sportivo* in ragione della posizione che occupa e al possibile utilizzo ludico - ricreativo a servizio dell'area sportiva.

## **5.2 Complesso alberghiero**

Il complesso alberghiero insiste su un' ampia area di mq 12.950 complessivi alla quale si accede percorrendo il lungo viale che costeggia i campi da tennis dopo aver oltrepassato il varco dell'accesso principale su Via Pisciarelli al civico n. 83 o da ingresso secondario posto al civico n.1 della V Traversa Pisciarelli che immette direttamente nell'area parcheggio.

### **5.2.1 AREA PARCHEGGIO**

L'area adiacente al cancello d'ingresso secondario è destinata alla zona dei parcheggi all'aperto con superficie di circa **mq 2.250** e al suo interno, a ridosso del muro di



recinzione, sono presenti due piccoli ambienti di circa mq 20 aperti su fronte strada ove sono allocati i cassonetti per i rifiuti.

Un'ulteriore area con estensione inferiore, pari a circa **mq 650**, sempre destinata a parcheggi, si colloca in prossimità del secondo varco d'accesso.

### 5.2.2 Corpi di fabbrica E: *BOX AUTO E DEPOSITO*

Dall'area parcheggio si accede a un corpo di fabbrica utilizzato per il ricovero delle autovetture e deposito di circa 96 mq suddiviso in:

- BOX AUTO da mq 22, n.1 posto auto, n.1 portone basculante con apertura manuale;
- BOX AUTO da mq 55, 2 posti auto, n.3 portoni basculanti con apertura manuale;
- BOX AUTO/DEPOSITO da mq 20, n.1 posti auto, n.1 portone basculante con apertura manuale.

Sebbene non sempre vengano rispettate le prescrizioni previste dalla normativa per la quale le dimensioni di un *box auto standard* debbano corrispondere a quelle di un *posto auto* (m 2,50 x 5), nel caso in esame gli ambienti innanzi descritti sono stati definiti BOX AUTO per le caratteristiche tipologiche costruttive e non per la destinazione d'uso rilevata durante i sopralluoghi in quanto i locali sono prevalentemente occupati da attrezzature e masserizie varie.

I locali sono rifiniti al grezzo: il pavimento in conglomerato cementizio presenta numerose sconnessioni e la copertura è in putrelle e tavelloni ad esclusione del primo box che presenta una parziale copertura in profilati metallici e lamiera grecata.

- **Deposito:** Trattasi di corpo di fabbrica suddiviso in due ambienti con accessi indipendenti dal piazzale del parcheggio.

Il locale più piccolo, con superficie pari a circa mq 26, è utilizzato come spogliatoio e deposito dell'attrezzatura utilizzata dal personale addetto alla manutenzione ordinaria degli impianti idraulici ed elettrici.

Il locale attiguo, di dimensioni maggiori, pari a circa mq 83, è stato utilizzato per il ricovero di autovetture e presenta due porte affiancate a battente a doppia anta in ferro.

La superficie totale del corpo di fabbrica DEPOSITO è pari a circa **mq 112**.

### 5.2.3 Corpo di fabbrica F: *LOCALI TECNICI*

Le opere di cui trattasi si articolano in 2 manufatti di mq 24 e mq 63 all'interno dei quali



sono alloggiati il gruppo elettrogeno e la vasca di raccolta dell'acqua termale per lo sfruttamento energetico delle risorse geotermiche, per sopperire alle necessità della rete di riscaldamento nell'ambito dell'area pertinenziale del complesso turistico-alberghiero "Tennis Hotel" e a servizio dello stesso.

In prossimità dei due locali è presente un terzo piccolo fabbricato di circa mq 14 realizzato al rustico, con destinazione deposito/locale tecnico, al cui interno non è stato possibile accedere poiché intercluso da una folta vegetazione infestante.

#### 5.2.4 Corpo di fabbrica G: ALBERGO

Il corpo principale dell'intero complesso a destinazione turistico-ricettiva è costituito dall'albergo denominato "Tennis Hotel" classificato come albergo a 3 stelle, che dispone, così come rilevato nello stato di fatto, di 70 camere per un totale di 146 posti letto, con bar, ristorante e sala conferenze oltre a locali di servizio, locali tecnici e uffici amministrativi.

La struttura è realizzata in c.a. (pilastri, travi e fondazioni) e i solai in latero-cemento; le chiusure perimetrali e le tramezzature sono realizzate in laterizio.

L'edificio sorge su un sito d'impianto di circa mq 1210 area lorda e si sviluppa per circa 3.980 mq di superficie utile discriminata in 3 livelli fuori terra, oltre al piano terreno e lastrico solare comprensivo di vani accessori. I piani sono serviti da una scala principale e due ascensori oltre una scala di sicurezza esterna.

La struttura è dotata di **certificato di agibilità** prot. 32839 del 18.09.2012 (**All. H n.2**).

L'edificio internamente è così composto e suddiviso:

- **Piano terra** mq 1210 circa composto da: ampio ingresso con reception-hall con piccolo angolo bar e angolo TV, direzione e segreteria da cui si accede a piccolo archivio dei documenti, sala ristorante principale dotata di accesso indipendente dal piazzale antistante, seconda sala ristorante adibita, al momento dei sopralluoghi, a sala conferenze; cucina con dispensa e celle frigorifero; servizio igienico per diversamente abili e gruppo servizi igienici per avventori distinti per sesso dotato di rispettivi antibagno per un totale di n.4 servizi muniti di aspirazione forzata; servizi per il personale con disimpegno; sala riunioni; depositi a servizio della struttura; locale tecnico (quadro elettrico); locale gruppo elettrogeno e locali macchina accessibili dall'esterno. Al piano terra è annesso altresì un porticato dalla superficie di circa mq 82 aperto su due lati.

- **Piano primo** a cui si accede mediante scala e/o ascensori è composto da: **n. 22** (ventidue) **camere**, numerate da 101 a 122 per un totale di 48 posti letto, corridoi comuni,





vani di servizio e spogliatoi di piano per il personale con annesso servizio igienico. Le camere contraddistinte dai nn. 119 e 122 sono provviste di 2 camere da letto.

Dal primo piano, oltrepassato un corridoio privo di finestre, si giunge ad una passerella coperta che collega l'albergo principale ad un corpo di fabbrica denominato "Alberghetto" realizzato in epoca successiva in ampliamento alla struttura alberghiera principale.

La superficie interna lorda del primo piano è pari a circa mq 950.

- **Piano secondo** si compone di **n.23** (ventitré) **camere**, distinte dal n.224 al n. 245, di cui una camera, contraddistinta dal n. 223, dotata di 2 camere da letto, locale adibito a cucina e piccolo terrazzino per un numero totale di 48 posti letto. Sono presenti 3 principali corridoi comuni di collegamento.

La superficie interna lorda del piano secondo è pari a circa mq 938.

- **Piano terzo** si compone di **n.23** (ventitré) **camere**, distinte dal n. 347 al n. 368, di cui una camera, contraddistinta dal n. 346, dotata di 2 camere da letto per un numero totale di 48 posti letto. Sono presenti 3 principali corridoi comuni di collegamento.

La superficie interna lorda del piano terzo è pari a circa mq 931.

- **Piano quarto** Sul solaio di copertura, sono presenti i locali macchine ascensori oltre un ulteriore mini – alloggio di circa 35 mq costituito da corridoio, camera da letto, cucina e locale igienico.

La superficie interna lorda del piano quarto è pari a circa mq 82.

Dal pianerottolo di smonto del quarto piano si accede al terrazzo di copertura non calpestabile sul quale sono stati installate le antenne e container prefabbricati metallici (shelter) per i servizi di trasmissione della rete telefonica mobile Telecom e Vodafone, come da contratti di locazione regolarmente registrati.

**Descrizione delle camere:** Ciascuna camera, idonea per due letti, è provvista di guardaroba razionalmente realizzato su misura, n.2 comodini, n.1 scrittoio, telefono e TV.

Tutte le camere sono provviste di vano d'ingresso e servizio igienico e ciascuna occupa una superficie media di mq 27,50.

Le camere, razionalmente distribuite secondo l'orientamento preferibile sui lati est ed ovest dell'edificio, risultano ben soleggiate e areate.

È opportuno evidenziare che talune camere, rinvenute in pessimo stato di conservazione, sono risultate sprovviste di alcuni pezzi di arredo e non immediatamente fruibili per lo stato manutentivo riscontrato.

I locali igienici all'interno delle camere sono forniti di acqua calda e fredda condottata e



sono provvisti di aspirazione ed aerazione forzata attraverso appositi cavedi.

L'arredo igienico sanitario è composto da lavabo, vasca da bagno/doccia, bidet e tazza igienica. Il rivestimento murale è costituito da maioliche smaltate e impermeabili.

**Piano d'emergenza - Sicurezza antincendio:** La struttura è provvista di apposita segnaletica costituita da cartellonistica su cui sono riportate le istruzioni sul comportamento degli occupanti in caso di emergenza e le planimetrie esplicative del sistema di esodo e dell'ubicazione delle attrezzature antincendio. Tuttavia tale cartellonistica è redatta nella sola lingua italiana, non in formato multilingue, e non risulta esposta all'interno di ciascuna camera come prescritto dalla normativa vigente.

I piani sono compartimentati tramite porte tagliafuoco del tipo REI 120 e sono serviti da una scala interna in c.a., larga circa m 1,40 nonché da una scala di sicurezza esterna in acciaio. I corridoi di collegamento risultano sufficientemente ampi e di lunghezza non superiore ai 20 m.

È tuttavia necessario evidenziare che le porte delle camere per gli ospiti, in diretta comunicazione con le vie di esodo, non soddisfano i requisiti di sicurezza imposti dalla vigente normativa (dotazione di dispositivi di autochiusura, resistenza al fuoco non inferiore a REI 30, etc.). La struttura è fornita di un impianto di rivelazione incendio ed equipaggiata con estintori ripartiti ai vari piani che sono stati, durante il periodo di attività, regolarmente mantenuti da ditta specializzata. All'esterno è presente attacco autopompa di mandata UNI 70 per automezzi VVFF ubicato in luogo ben accessibile.

Nell'ambito della prevenzione incendi il "Tennis Hotel" dispone di:

- **Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio** Rif. Pratica VV.FF. n.79426 (**All. H n.6**) con asseverazione di professionista antincendio per le seguenti attività:

- 4/C ATTIVITÀ ALBERGHIERA OLTRE CENTO POSTI LETTO
- 3/A DEPOSITO DI GAS GPL DA 0,3 A 5 MC
- 1/A GRUPPO ELETTROGENO DI POTENZIALITÀ FINO A 350 kW
- 1/A IMPIANTO PRODUZIONE CALORE FINO A 350 kW

Rilasciata in data 26.04.2019 con validità fino alla data 09.04.2024.

**Stato d'uso:** L'albergo nel suo complesso si presenta in stato di conservazione non sufficiente, tenuto conto che strutture a destinazione speciale di ampia metratura richiedono una costante opera di manutenzione e pertanto la temporanea sospensione dell'attività, seppur limitata al breve periodo, può comportare un rapido e progressivo



deterioramento delle condizioni di salubrità degli ambienti, degli aspetti manutentivi riguardanti lo stato delle finiture e degli arredi oltre alla conseguente obsolescenza impiantistica in assenza di un programma di manutenzione ordinario.

Tuttavia, è opportuno rilevare che le caratteristiche intrinseche dell'immobile e in particolare l'ubicazione all'interno del compendio, il buon soleggiamento e degli ambienti e delle camere, l'adeguata illuminazione naturale e/o artificiale, i caratteri costruttivi, il livello qualitativo delle finiture negli ambienti di accoglienza e degli spazi comuni nonché la razionale distribuzione degli spazi interni, contribuiscono a determinare le condizioni generali di manutenzione contrastando in parte gli effetti degradanti determinati dal perdurare delle condizioni di inutilizzo.

**Condizioni generali impiantistiche:** Sebbene gli impianti risultassero solo parzialmente attivi nel corso delle operazioni peritali, dalla documentazione pervenuta presso gli archivi privati della struttura alberghiera si deduce che la dotazione impiantistica, durante il periodo di esercizio delle attività, risultasse a norma e dotata dei regolari permessi e delle certificazioni da rinnovarsi periodicamente.

Dal semplice esame visivo deve pertanto concludersi che un eventuale ripristino degli impianti dovrebbe essere preceduto da un integrale revisione, manutenzione e messa in sicurezza degli stessi.

**Locali esterni:** Esternamente, in posizione prospiciente l'ingresso principale dell'albergo si colloca un fabbricato con funzione di deposito di circa 15 mq confinante con un secondo fabbricato di circa 21 mq al quale si accede percorrendo parte della scala esterna di raccordo tra i due livelli del compendio.

Si rilevano inoltre due locali di circa 50 mq ricavati all'interno del terrapieno retrostante l'albergo, con funzioni di deposito, ai quali si accede mediante aperture realizzate nel muro di contenimento del terrapieno.

Infine, un ulteriore locale di servizio non ispezionato, con accesso dall'esterno, è stato realizzato al di sotto della prima rampa delle scale di emergenza esterne.

**Stato d'uso:** I locali risultano in stato di abbandono e in precarie condizioni statiche ed igienico sanitarie.



### 5.2.5 Corpo di fabbrica H: *ALBERGO denominato "ALBERGHETTO"*

L'edificio adibito ad albergo e denominato "*Alberghetto*" sorge in prossimità della struttura alberghiera principale, sul terrapieno retrostante, ed è collegato ad essa per mezzo di un corridoio coperto che, dal primo piano dell'albergo principale conduce al piano terra del corpo di fabbrica in esame, colmando un salto di quota di circa m 5.

Il fabbricato dispone di ingresso indipendente sul lato sud del fabbricato, dal piazzale raggiungibile percorrendo il viale identificato catastalmente dalla p.IIa 644 fol. 45. ed un accesso secondario dall'area identificata catastalmente dalla p.IIa 597 fol. 54 rientrante nel compendio di cui trattasi.

Il corpo di fabbrica, di forma rettangolare, si eleva per complessivi n.2 livelli fuoriterza e presenta un organismo strutturale (pilastri e travi) realizzato in elementi metallici e solai intermedi e di copertura in latero-cemento, il tutto su fondazioni del tipo dirette in c.a..

Comprende n. 20 camere (10 per piano), disimpegnate da un corridoio comune centrale, per un totale di n. 40 posti letto. Al piano terra, prospiciente il vano scala, è presente un ambiente con funzione deposito/stireria.

**Descrizione delle camere:** Tutte le camere, complete di servizi e disimpegno, hanno dotazione impiantistica e tipologia di arredo analogo alla struttura principale, ad eccezione di parte delle camere presenti al primo piano, utilizzate per una permanenza prolungata, che al loro interno dispongono di un piano cucina dotato di lavello e arredo pensile.

Tuttavia si rileva che la dimensione complessiva delle camere, mediamente pari a mq 16,50, risulta inferiore alla metratura media delle camere che compongono l'albergo principale e la qualità tecnica costruttiva dell'edificio stesso non offre gli stessi standard qualitativi in termini di confort e salubrità degli ambienti raggiunti dalla struttura principale (rapporto aeroilluminante, coibentazione termoacustica, etc.).

**Stato d'uso:** In ragione delle sopraccitate caratteristiche intrinseche lo stato di manutenzione del fabbricato risulta inferiore rispetto a quello rilevato nell'albergo principale ed è connotato da una generale condizione di insalubrità degli ambienti in parte determinata dallo stato in cui sono state lasciate le camere dagli ultimi locatari che vi hanno soggiornato per un lungo periodo.

### 5.2.6 Corpo di fabbrica I: *DEPANDANCE denominata "400 - 401"*

L'edificio, internamente suddiviso in due alloggi, è costituito da un unico piano fuori terra e copre una superficie lorda pari a circa **mq 166**.



Si colloca su una quota altimetrica superiore rispetto al piano dal quale si accede all'albergo principale e si raggiunge percorrendo il vialetto in leggera salita che diparte dal piazzale comune di accesso alla struttura principale. Superata una breve rampa di scale si raggiunge un'area pavimentata parzialmente coperta da tettoia, dal quale si accede alle due unità ad uso ricettivo denominate "400" e "401" in ragione della continuità con la numerazione delle camere all'interno dell'albergo principale.

Il "**residence 400**" si estende su una superficie lorda di circa 80 mq ed è composto da cucina abitabile con caminetto, ampia camera da letto, piccolo corridoio e servizio igienico. L'accesso avviene dalle porte-finestre della camera da letto e della cucina dai cui ambienti è possibile accedere a un cortiletto retrostante attraverso ulteriori due porte-finestre.

**Stato d'uso:** Il livello delle finiture è discreto ma, al momento del sopralluogo, sono state rinvenute perdite dall'impianto idrico che hanno determinato un parziale allagamento degli ambienti. Nel locale igienico parte dell'arredo, abbandonato al suo interno, risulta divelto e danneggiato.

Al "**residence 401**", che si estende su una superficie lorda di circa mq 86,50, si accede dalla porta-finestra della cucina dal lato sud dell'edificio o, in alternativa, ad est dalle porta-finestra dello studio e della camera da letto.

All'interno, dalla cucina è possibile accedere direttamente al locale igienico o, attraversato il corridoio, ai tre vani di dimensioni variabili (n.2 camere da letto e n.1 studio).

In posizione prospiciente il vano d'accesso, percorrendo uno stretto passaggio, si raggiunge il cortiletto retrostante, al quale è possibile accedere anche da una porta presente nel locale igienico.

Entrambi gli alloggi sono dotati di sistema di riscaldamento a corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio e sistema di raffrescamento estivo assicurato da apparecchi del tipo Split composti da unità esterna ed unità interna a parete.

Si evidenzia che gli alloggi non sono forniti di tutte le dotazioni impiantistiche necessarie a garantire gli standard di sicurezza previsti dalla normativa di riferimento con riguardo al settore ricettivo

**Stato d'uso:** Lo stato di conservazione è compromesso dalla presenza di infiltrazioni di umidità ascensionale che si manifestano, in particolare, nel corridoio e nella camera da letto confinante con la cucina ove, in corrispondenza del fronte di risalita dell'umidità, si rilevano fenomeni di distacco degli intonaci e spellicolatura della tinteggiatura.





\*\*\*

Dal piazzale antistante l'albergo principale si raggiunge la quota altimetrica superiore percorrendo il viale contraddistinto dalla p.lla 644 fol. 45 al N.C.E.U. del Comune di Pozzuoli. Il viale costeggia la particella 916 appartenente al compendio di cui trattasi permettendo di accedere, a quote diverse, ai corpi di fabbrica che su di essa insistono, come di seguito descritto.

La prima zona alla quale si accede in corrispondenza dell'inizio del viale, superati pochi gradini, è un'area prevalentemente destinata a giardino sul quale insistono diversi manufatti collegati tra loro da lastricati in pietra.

### 5.2.7 Corpo di fabbrica L: PALESTRA

Trattasi di un fabbricato ad uso palestra che si è sviluppato per modifiche e per ampliamenti successivi e che allo stato attuale presenta una prima costruzione costituita da un unico livello fuori terra e copertura in lamiera a falde inclinate sorretta da telaio in profilati metallici che presenta dimensioni lineari pari a m 20,00 x 10,60 e altezza al colmo pari a m 3,60.

La struttura deriva presumibilmente dalla trasformazione di una tettoia preesistente in un locale chiuso mediante la realizzazione di una chiusura perimetrale.

Il primo ampio locale è collegato internamente ad un secondo ambiente di dimensioni inferiori (m 10,00 x 6,00) con tetto a falde inclinate e altezza al colmo pari a m 3,75, realizzato con blocchi di calcestruzzo cellulare e telaio in profilati metallici. Al suo interno presenta un piccolo locale igienico con lavabo e tazza ad uso del personale.

Dall'interno della seconda sala si accede al piccolo vano adibito a deposito (circa mq 4) e ad un secondo vano aggiunto (circa mq 6 e altezza massima pari m 2,40) utilizzato come spogliatoio la cui copertura è rifinita al grezzo e presenta diversi punti di sconnessione.

**Stato d'uso:** Durante i sopralluoghi effettuati nel mese di giugno, come dimostra la documentazione fotografica, l'edificio, ancora utilizzato dalla società sportiva *Fitness Telese*, si presentava in discrete condizioni manutentive.

Tuttavia a seguito di eventi vandalici (smantellamento e rimozione degli infissi esterni) occorsi in tempi recenti e successivi all'abbandono dei locali da parte della società conduttrice, a partire dai primi giorni di Settembre c.a., il fabbricato si presenta in pessime condizioni manutentive.



### 5.2.8 Corpo di fabbrica M: TAVERNETTA

Il manufatto si sviluppa su un unico livello fuoriterza e si articola in due locali comunicanti, destinati rispettivamente a cucina e sala somministrazione oltre a piccolo locale igienico riservato al personale per una superficie complessiva pari a mq 61. I due ambienti comunicanti sono disposti su due livelli che registrano un lieve salto di quota di circa m 0,50 e sono collegati da una scaletta interna. Entrambi gli ambienti godono di accesso indipendente dalla corte pertinenziale antistante. Le strutture portanti risultano realizzate in muratura e la copertura, a falda unica inclinata, in laterizi e ferro.

Il manufatto è completato dalla presenza di **servizi**, accessibili dall'esterno, distinti per sesso che si estendono su una superficie pari a circa mq 20.

**Stato d'uso:** Si presume che il perdurare delle condizioni di inutilizzo abbia determinato una progressiva diminuzione dell'efficienza degli impianti per la ristorazione presenti nella cucina, i quali richiedono periodici controlli e una costante opera di manutenzione al fine di garantire il corretto funzionamento delle attrezzature.

Il locale destinato a servizi, diversamente dalla tavernetta, al momento dei sopralluoghi non risultavano versare in stato di abbandono poiché utilizzati dagli utenti della palestra distante pochi metri dal manufatto.

### 5.2.9 Corpo di fabbrica N: VILLA E ACCESSORI

Alle spalle dell'edificio adibito a palestra si accede da un cancelletto in legno ad un giardino di pertinenza della villa presente al suo interno ed realizzata per uso abitativo. Al termine del vialetto secondario che conduce al primo residence, è presente un ulteriore accesso all'area delimitato da cancello di ferro ad apertura manuale.

Il giardino di pertinenza della villa è parzialmente pavimentato con pietra naturale.

Nell'area pertinenziale esterna si collocano le seguenti strutture:

- **piscina** di forma irregolare con specchio d'acqua pari a circa mq 12,00;
- **deposito** di mq 22,60 costituito da un corpo di fabbrica realizzato in laterizio con copertura a falda inclinata in pannelli coibentati a doppia lamiera sorretti da tubolari metallici e altezza massima e minima rispettivamente pari a m 2,60 e m 2,35;

Presenta due porte d'accesso in legno, sebbene l'ambiente sia unico ed indiviso.

L'interno è rifinito con intonaco e tinteggiatura;

- **locale igienico** costituito da un manufatto realizzato in aderenza alla parete della palestra al cui interno vi è la doccia comunicante con un piccolo ambiente coperto da una



calotta in plexiglass e il locale igienico con accesso dall'esterno.

**Stato d'uso:** Il giardino, nella parte destinata a verde, risulta in pessimo stato manutentivo e molte piante, allo stato incolte, hanno quasi completamente invaso l'area esterna pavimentata rendendo difficoltoso l'accesso alla villa stessa.

Le condizioni manutentive del locale igienico risultano pessime.

La villa copre un'estensione pari a circa mq 408 e, dato il particolare andamento altimetrico del suolo, si sviluppa su due livelli sfalsati realizzati con struttura in c.a. e chiusure perimetrali in laterizio.

L'accesso principale alla villa avviene in corrispondenza della tettoia in prossimità della quale è installata una piccola cucina esterna. Al di sotto della tettoia, in posizione d'angolo, è stato realizzato un forno in muratura.

Dalla tettoia, attraversata la porta-finestra si accede direttamente all'ampio soggiorno con angolo cottura e caminetto. Al piano terra è presente un locale igienico e la rampa di scale che conduce al livello superiore al quale si accede anche da una scala esterna direttamente dal giardino.

Il piano superiore si compone di un ulteriore ampio soggiorno dal quale si accede al terrazzo di copertura mediante scale interne e un vano con copertura leggermente inclinata.

Dal soggiorno, percorrendo il corridoio, si incontra una prima camera da letto con cabina armadio e bagno ad uso esclusivo.

Nel primo tratto del corridoio si evidenzia la presenza di un varco di passaggio tompagnato dal quale originariamente si accedeva ad una camera da letto con bagno privato attualmente trasformata in monocale a destinazione turistico - ricettiva di circa mq 30 con accesso indipendente dall'esterno composto da cucina abitabile, camera da letto e servizio igienico.

Superati pochi gradini, si perviene ad un ambiente di passaggio nel quale è collocata una vasca da bagno in posizione d'angolo e un ulteriore ambiente di disimpegno dal quale si accede ad una seconda camera da letto con cabina armadio e bagno privato.

Il disimpegno immette in un secondo corridoio che conduce a un ripostiglio e due locali igienici e termina in un locale d'ingresso secondario alla villa che porta ad un vano adibito a sala biliardo.

Il corpo di fabbrica è provvisto dei relativi impianti elettrici, adduzione idrica, smaltimento



acque reflue, climatizzazione e riscaldamento con radiatori in alluminio.

**Stato d'uso:** La villa nel suo complesso riversa in un pessimo stato conservativo, determinato principalmente dal perdurare delle condizioni di abbandono e presenta evidenti segni di intrusione e vandalismo. Parte delle controsoffittature sono crollate per la presenza di infiltrazioni provenienti dalle coperture; distacchi diffusi della tinteggiatura dimostrano la presenza di numerose infiltrazioni e presenza di umidità ascensionale.

\*\*\*

Proseguendo lungo il viale in leggera salita si raggiungono tre blocchi di residence collocati su quote altimetriche progressivamente crescenti, come di seguito descritti:

### 5.2.9 Corpo di fabbrica O: *RESIDENCE\_a*

L'edificio si sviluppa su un piano rialzato rispetto alla quota di accesso alla villa ed è raggiungibile percorrendo un sistema di scale esterne. Il corpo di fabbrica ha destinazione turistico-ricettiva ed è composto da un unico livello fuori terra distinto in n.4 unità autonome di circa mq 55, ciascuna dotata di patio esterno scoperto di circa mq 28.

L'edificio occupa nel complesso una superficie coperta pari a circa **mq 230**.

Ogni modulo è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, locale igienico e camera da letto ad eccezione dell'unità contraddistinta dal numero 803 nella quale è stata realizzata un'ulteriore camera da letto su una parte della superficie esterna di pertinenza.

Si rilevano alcune irregolarità distributive anche nell'unità contraddistinta dal numero 804, nella quale parte dell'alloggio è stato incorporato all'interno del fabbricato denominato "Corpo di fabbrica O: *VILLA*" ed è stata realizzata una camera da letto sulla superficie destinata al patio.

Ogni unità è dotata di impianto di climatizzazione Split e riscaldamento con radiatori in alluminio, mentre in alcune unità si riscontra l'assenza totale o parziale degli accessori della cucina (lavello e piano cottura) sebbene in ogni alloggio siano predisposti gli attacchi degli impianti idraulici.

**Stato d'uso:** Nel complesso lo stato conservativo del manufatto risulta scadente, sono presenti segni di ammaloramento degli intonaci con parziale distacco delle tinteggiature in porzioni circoscritte del fabbricato sia all'interno che all'esterno.

Tali fenomeni sono generati dalla presenza di umidità derivante da infiltrazioni delle acque meteoriche, umidità da risalita e perdite localizzate degli impianti idrici.



In aderenza sul lato nord del residence è stato realizzato un corpo di fabbrica di servizio ad uso esclusivo del personale del complesso alberghiero dotato di accesso autonomo dal piccolo piazzale raggiungibile dal viale interno.

Il fabbricato di circa **mq 60** è suddiviso internamente in n.4 locali spogliatoio e un servizio igienico disimpegnati da corridoio; il telaio strutturale è realizzato in profilati metallici compattato da pannelli coibentati.

**Stato d'uso:** Gli ambienti risultano colmi di masserizie e complementi d'arredo depositati alla rinfusa e tutta la struttura risulta in pessimo stato conservativo.

### 5.2.10 Corpo di fabbrica P: *RESIDENCE\_b*

L'immobile a servizio del complesso turistico ricettivo, si articola in n. 5 miniappartamenti di diversa consistenza e distribuzione interna, ciascuno dotato di patio esterno coperto.

I primi due alloggi hanno una superficie coperta di circa mq 41 e sono composti da ingresso che disimpegna la camera da letto, il locale igienico e il soggiorno con angolo cottura. All'esterno il patio occupa una superficie di circa mq 28.

I successivi tre alloggi seguono un differente schema distributivo nel quale gli ambienti si succedono: dal patio di dimensioni inferiori (circa mq 12) si accede direttamente alla cucina abitabile dalla quale è possibile raggiungere la camera da letto e in ultimo il locale igienico, a sua volta internamente suddiviso in un primo ambiente nel quale si colloca il lavabo e in un secondo ambiente con doccia, bidet e w.c..

Tutti gli alloggi sono dotati di impianto di climatizzazione Split e riscaldamento con radiatori in alluminio. La dotazione di accessori dell'angolo cottura risulta quasi sempre incompleta. La struttura è realizzata in muratura portante perimetrale e telaio in profilati metallici sui quali poggiano i pannelli coibentati a doppia lamiera per la copertura del patio.

**Stato d'uso:** Dal generale stato di abbandono nel quale l'immobile versa derivano condizioni di manutenzione pessime, con evidenti segni di intrusione e vandalismo riscontrabili nelle demolizioni di parti vetrate, porte divelte o danneggiate, arredi asportati ecc. Distacchi diffusi della tinteggiatura sui soffitti intonacati dimostrano la presenza di numerose infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla copertura.

### 5.2.11 Corpo di fabbrica Q: *RESIDENCE\_c*

Dall'area cortilizia pertinenziale si accede all'ultimo blocco di residence che delimita a ovest il compendio immobiliare in esame.





Il fabbricato si dispone su due livelli fuori terra come di seguito discriminati:

### **Piano terra**

Il piano terra occupa una superficie complessiva pari a circa **mq 315** suddivisa in:

**-n.3 locali di deposito** di circa mq 43 ciascuno: i primi due locali risultano delimitati da chiusura con porta in ferro ad ante battenti e dotati di finestra protetta da inferriata esterna e al loro interno sono accatastati attrezzature, mobilia ed un ciclomotore; il terzo deposito, dotato di ampia scaffalatura sulla quale sono impilati numerosi libri, presenta un'apertura completamente vetrata composta da n. 2 infissi ciascuno a doppia anta battente. Al suo interno sono depositati diversi armadi e complementi d'arredo.

I locali sono realizzati in muratura portante con solaio in ferro e tavelloni rinforzati da putrelle in acciaio.

**Stato d'uso:** Lo stato conservativo nei primi due locali è genericamente scadente a causa dell'ammaloramento e il distacco di ampie porzioni di intonaco determinato dalla presenza di infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura.

Il terzo deposito risulta in migliori condizioni di manutenzione, sono tuttavia presenti localizzati rigonfiamenti della vernice di finitura.

**-n.2 ambienti di deposito** aperti su un lato rispettivamente di mq 15 e mq 37 nei quali sono accatastati oggetti vari, attrezzature nonché ogni genere di mobilio;

**- n.2 alloggi** di diversa consistenza come di seguito descritto: un alloggio di circa mq 31 composto da cucina, camera da letto e servizio igienico che appare in discrete condizioni manutentive con un localizzato distacco della tinteggiatura derivante da fenomeni legati alla presenza di umidità proveniente dal terrapieno con il quale parte dell'unità confina e una insufficiente impermeabilizzazione dell'involucro edilizio.

La seconda unità occupa una superficie pari a circa mq 73 ed è composta da ingresso, camera da letto, cucina abitabile, disimpegno dal quale si raggiunge il locale igienico e ad un ulteriore vano il cui accesso risulta parzialmente tompagnato.

**Stato d'uso:** L'alloggio dispone di sole due aperture finestrate verso l'esterno presenti nella camera da letto e in cucina, oltre una terza finestra sovrelevata di ridotte dimensioni posta nell'ultimo vano. Tale circostanza, unitamente alla presenza di umidità proveniente dal terrapieno (con il quale l'alloggio confina sul lato ovest) e di infiltrazioni delle acque meteoriche dal solaio di copertura, ha determinato un rapido deperimento dei materiali costruttivi evidente in particolare nel crollo pressoché totale della controsoffittatura della cucina e nella presenza di efflorescenze di sali e patine biologiche presenti in modo diffuso



all'interno degli ambienti.

### **Primo piano**

Il livello superiore è raggiungibile dalle scale presenti nell'area cortilizia o dal viale da cui si accede ad un ampio terrazzo pavimentato di circa mq 170 su cui sorge il corpo di fabbrica destinato ad attività turistico-ricettiva composto da n.6 miniappartamenti di diversa consistenza e distribuzione interna e così configurati:

- n.2 alloggi con superficie lorda pari a circa mq 40, composti da ampia camera da letto, alla quale si accede direttamente dallo spazio esterno, con arredo fisso realizzato su misura ed angolo cottura in muratura oltre a locale igienico dotato di lavabo, vasca da bagno, bidet e w.c.;
- n.2 alloggi con superficie lorda pari a circa mq 20 composti da camera da letto e angolo cottura, piccolo disimpegno che consente l'accesso al locale igienico dotato di lavabo, doccia, bidet e w.c.;
- n.1 alloggio con superficie lorda pari a circa mq 30 composto da camera da letto e angolo cottura e locale igienico dotato di lavabo, doccia, bidet e w.c.;
- n.1 unità con superficie lorda pari a circa mq 30, per il quale, dai materiali rinvenuti in fase di sopralluogo, si presume che il più recente utilizzo sia stato di tipo ricreativo (sala di registrazione) e non legato direttamente ad attività turistico-ricettiva. L'unità è composta da una locale formato due aree comunicanti, disimpegno e locale igienico dotato di lavabo, doccia, bidet e w.c..

**Stato d'uso:** Le condizioni manutentive risultano pessime e si rilevano numerosi segni di vandalismo. Tutte le unità, seppure in misura variabile, presentano le stesse criticità legate alla presenza di umidità proveniente da infiltrazioni in corrispondenza della copertura e del terrapieno sul fronte ovest.

\*\*\*

Per tutti i corpi di fabbrica innanzi descritti e per le aree pertinentziali esterne, in via generale, si ritiene valida la formulazione di una valutazione complessiva dello stato d'uso in ragione delle medesime condizioni manutentive dovute allo stato di abbandono del complesso immobiliare, come di seguito esposte:

**Condizioni generali esterne:** Dalla ricognizione esterna, le condizioni complessive



appaiono oggettivamente piuttosto dimesse, indicando inequivocabilmente lo stato di abbandono del complesso turistico determinato in particolare dalla mancanza di manutenzione ordinaria delle aree verdi.

**Condizioni generale degli intonaci:** Per quanto riguarda gli intonaci esterni, l'assenza di una normale e ordinaria manutenzione ha contribuito a ridurne le funzioni protettive ed estetiche. Infatti si sono notate diverse fessurazioni e lesioni dello stesso genere ed entità riscontrate all'intero oltre al distacco di alcuni elementi della zoccolatura perimetrale.

Il quadro complessivo della situazione, oltre a concorrere ovviamente alla manifestazione di umidità riscontrata all'interno degli ambienti, di norma suggerirebbe la necessità di interventi localizzati purché tempestivi, al fine di evitare la progressione degli ammaloramenti ed il prevedibile deterioramento integrale dello strato di intonaco.

**Condizioni generali impiantistiche:** Tutti gli immobili si trovano in atto sprovvisti di allacciamenti ai servizi a rete perché inutilizzati e, pertanto, nessuna verifica è stata condotta sulla efficienza e funzionalità degli impianti tecnologici (adduzione, distribuzione e scarichi idrico-sanitari, distribuzione elettrica, impianti di climatizzazione e riscaldamento, telefono e tv ove presenti).

Dal semplice esame visivo, anche in questo caso deve concludersi che un eventuale ripristino degli stessi dovrebbe essere preceduto da un integrale revisione, manutenzione e messa in sicurezza.

\*\*\*

Completa la proprietà un fondo rustico distante circa m 200 dall'ingresso secondario del complesso turistico:

### **5.3 Fondo rustico**

Trattasi di un appezzamento di terreno incolto posto in contrada Pisciarelli raggiungibile da una stradina privata che si diparte dalla via Pisciarelli. Il fondo, di forma poligonale irregolare, rappresenta una residua parte di quel più vasto contesto rurale denominato "Conca di Agnano" attualmente quasi completamente urbanizzato.

**Confini:** L'area di insistenza del fondo rustico è delimitata ad est dalle p.lle 1054, 738, 908, 799, 552, a nord con p.lle 403, ad ovest con p.lle 1175, 1162, 1237 e confina a sud con strada V Traversa Pisciarelli.



Detto appezzamento si estende per una superficie complessiva di circa mq 12.260,00 con un andamento altimetrico in leggero declivio, non risulta delimitato perimetralmente e non è interessato da alcun manufatto. È tuttavia opportuno evidenziare che, sebbene non vi sia realizzata alcuna recinzione, l'area non risulta ispezionabile, se non lungo il perimetro esterno poiché l'accesso al fondo risulta interdetto da una fitta vegetazione.

Sull'area grava una servitù di passaggio che, di fatto, nella conformazione attuale che il fondo ha assunto, coincide con la strada perimetrale che ne delimita i confini.

Il fondo è inoltre connotato da un particolare assetto planoaltimetrico, dovuto probabilmente a modifiche dell'area d'interesse di natura antropica, che lo colloca su una quota superiore (circa m 1,00) rispetto al piano stradale.

## 6. Inquadramento urbanistico-territoriale

Dai certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Dirigente dell'Ufficio Coordinamento Urbanistico - Governo del territorio Direzione 5 del Comune di Pozzuoli la sottoscritta ha potuto rilevare che, in riferimento al **Piano Regolatore Generale**, approvato con Decreto del Presidente dell'Amm.ne Provinciale. n. 69 del 23.01.2002, il compendio immobiliare denominato "Tennis Hotel" ricade:

- per la maggior consistenza della p.lla n. 559 in "**Zona G1**"- **Ricettività e complessi turistici** (art. 52 delle Norme di Attuazione);
- per le p.lle n.ri 597, 916 e la restante parte della p.lla n. 559 in "**Zona B5\_3**" – **Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale** (art. 24 delle Norme di Attuazione);
- per le p.lle n.ri 517, 521, 549, 550, 551 e parte delle p.lle 516, 553, 554 e maggior consistenza della p.lla n.556 in "**Zona V\_Pa**"- **Verde pubblico attrezzato** (capo IX *\_Standard Urbanistici\_* delle Norme di Attuazione);
- per le restanti p.lle 516, 553, 554 e 556 in "**Zona E\_T**" – **Agricola a Tutela** (art. 37 – Agricola Speciale – delle Norme di Attuazione).

In riferimento al **Piano Territoriale Paesistico** dei Campi Flegrei (*Figura 4*), approvato con D.M. del 26.04.99 e pubblicato sulla G.U. n.167 del 19.07.99, l'area su cui insiste il compendio immobiliare denominato "Tenni Hotel" rientra:





- per le p.lle n.ri 597, 559, 916, 517, 521, 549, 550, 551 e parte delle p.lle n.ri 516, 553, 554, e maggior consistenza della p.lla n. 556 in **“Zona P.I.R.”- Protezione integrale con restauro paesistico – ambientale**
- per le p.lle n.ri 597, 559, 916 e per le restanti parti delle p.lle n.ri 516, 553, 554 e 556 in **“Zona P.I.” – Protezione Integrale**

-L'area su cui insiste l'immobile è inoltre sottoposto a **tutela sismica** \_L. 64/74 e L.R.9/83 e successive modifiche e integrazioni;

- L'area ricade al di fuori dei **Parco Regionale dei Campi Flegrei**, istituito con deliberazione di G.R. n. 27725 del 26.09.2003 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 54 del 17.11.2003, ai sensi della L.R. n. 33 del 01.09.1993.



Figura 4: Stralcio del PRG del Comune di Pozzuoli (in evidenza le aree di proprietà della società **“TENNIS HOTEL S.R.L.”** in liquidazione)



Figura 5: Stralcio del Piano Paesistico dei Campi Flegrei TAV.10 (in evidenza le aree di proprietà della società **“TENNIS HOTEL S.R.L.”** in liquidazione)



Relativamente alle **prescrizioni** e ai **vincoli urbanistici ed edilizi** riguardanti i beni da stimare contenuti nelle Norme urbanistico-edilizie di attuazione (N.T.A.) allegate al P.R.G. si evince che:

- Per gli edifici esistenti rientranti nella **Zona G1 \_ Ricettività e complessi turistici** (albergo principale e complesso sportivo, nel suo insieme, come individuato in relazione):
  - sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;
  - è consentito, per intervento diretto, se per singole unità immobiliari, il cambio dalle destinazioni d'uso da turistico - ricettiva a destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali o produttive (utilizzo religioso, amministrativo, per attrezzature e servizi pubblici di tipo culturale, divulgativo e ricreativo e comunque senza finalità di lucro) nei limiti delle quantità specificate dagli strumenti della pianificazione urbanistica;
  - non sono ammessi incrementi volumetrici.
  
- Per gli edifici esistenti rientranti nella **Zona B5\_3 \_Residenziale satura recente interna o contigua ad emergenze naturalistiche e paesistiche o a zone di elevato pregio ambientale. Manutenzione e restauro ambientale** (i restanti edifici: "alberghetto", depondance "400-401", villa e pertinenze, palestra, tavernetta e residences):
  - sono ammessi interventi volti alla conservazione e al miglioramento del verde secondo l'applicazione di principi fitosociologici; interventi di prevenzione dagli incendi con esclusione di strade tagliafuoco; interventi di risanamento e restauro ambientale per l'eliminazione di strutture ed infrastrutture in contrasto con l'ambiente, di cartelloni pubblicitari e di altri detrattori ambientali; interventi di sistemazione della viabilità pedonale e carrabile attraverso l'utilizzazione di quella esistente per consentire una migliore fruizione dei valori paesistici e panoramici.
  - è consentito, per intervento diretto, se per singole unità immobiliari, il cambio dalle destinazioni d'uso da residenziale a turistico - ricettiva e destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali o produttive (utilizzo religioso, amministrativo, per attrezzature e servizi pubblici di tipo culturale, divulgativo e ricreativo e comunque senza finalità di lucro) nei limiti delle quantità specificate dagli strumenti della pianificazione urbanistica;
  - è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti.





Tutti gli interventi consentiti dal PRG per le singole zone, oltre all' ammissibilità urbanistica, devono essere, per quanto attiene alla tutela paesistico ambientale, conformi alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. 26 aprile 1999 e eventuali sue varianti, in particolare:

- per l'area ricadente nella "**Zona P.I.R.**" al **Piano Territoriale Paesistico** dei Campi Flegrei (parte dell'area del fondo rustico come evidenziato in *Figura 4*) è consentito l'espianto dei frutteti per la rinnovazione colturale;

Nel caso di suolo agricolo totalmente ineditato sono consentiti per residenze ed attrezzature volumi che non superino l'indice fondiario massimo di 0,03 mc/mq. I volumi derivanti da interventi di adeguamento e le nuove costruzioni non potranno superare i 7 metri di altezza e dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri della tutela ambientale (rispetto dei punti di vista panoramici, della morfologia del terreno, divieto di terrazzamenti).

## 7. Conformità edilizia

Dopo aver presentato istanza il 12.03.2020, la sottoscritta si è recata più volte presso l'**Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata e Condono Urbanistico del Comune di Pozzuoli** per richiedere personalmente la documentazione tecnico-amministrativa occorrente all'espletamento del mandato. Nel complesso, tuttavia, la documentazione acquisita è risultata carente, a fronte di una cospicua produzione edilizia, avvenuta negli anni, che ha caratterizzato il compendio alberghiero.

Si evidenzia, inoltre, che una parte della documentazione richiesta presso gli archivi dell'ufficio comunale risulta irreperibile anche a seguito di un incendio che ha investito l'archivio generale del Comune; la sottoscritta ha pertanto reputato necessario avvalersi, in alcuni casi, della documentazione rinvenuta presso l'archivio amministrativo presente all'interno dell'albergo.

Nel caso di specie l'unico elemento comprovante l'esistenza di titolo abilitativo rinvenuto nei registri comunali, con riguardo al compendio in esame, è la nota indicante il numero di concessione edilizia (n. 66) per la costruzione di un albergo in Via Pisciarelli Agnano, a nome di Romano Domenico, rilasciata in data 12.12.1977 priva di grafici e ulteriore documentazione attestante la consistenza dell'immobile da realizzarsi.

Dalle copie degli atti rinvenuti presso l'archivio amministrativo dell'albergo, benché non di



rado incomplete e prive dei grafici originariamente allegati, si definisce ulteriormente la documentazione, così come di seguito riportato:

**- Licenza edilizia n°66 del 12.10.74**

Licenza per la realizzazione di un insediamento alberghiero localizzato in Agnano-Pisciarelli che *“insiste su un suolo di mq 10.000, per un volume di circa mc. 8.500, e un’area coperta di mq.900”*.

*“albergo a farsi, la cui volumetria è indicata nei grafici allegati, non dovrà superare l’altezza di ml.10,00 misurati dal piano di campagna e sarà composto da tre piani abitabili e partire dal solaio di copertura del piano cantinato adibito a deposito, così come evincesi dal nulla osta sanitario N.932/san. Del 07.08.1974. Il piano terra sarà composto da: 1 sala attesa; 1 atrio, ingresso, 1 ristorante, 2 cucine, 1 sala televisione, 1 bar, 1 salone, 1 sala congresso, 4 salotti, 3 locali servizi, 1 ufficio direzione e 14 accessori.*

*Il primo e secondo piano comprendono complessivamente n. 44 camere e n. 100 accessori. Nonché una piscina scoperta di dimensioni ml. 50 x ml. 20 e n. 2 campi da Tennis di dimensioni 40 x 20”.*

Tale licenza edilizia fu rilasciata dall’Ufficio Tecnico Comunale (sezione Urbanistica), come si legge nello stesso documento, a seguito del parere positivo espresso da:

- **Ufficio Sanitario**, con nota .923/San del 07.08.1974;
- **Soprintendenza ai Monumenti della Campania**, con nota n.1739 del 31.07.1974;
- **Genio Civile**, con nota n. 136/11990 del 25.07.1974;

**- Variante in sanatoria del 12.12.77 alla licenza edilizia n°66 del 12.10.74**

*“la variante in sanatoria alla licenza edilizia n°66 del 12.10.74 allo stato si compone da un piano a quota 42.55 comprendente una sale e saletta orchestra, una sala ristorante e n°16 accessori. Un piano a quota 46,30 comprendente n°22 camere, n°1 ingressi e n°51 accessori. Due piani rispettivamente a quota 49.50 e 52.70 comprendenti complessivamente n°44 camere e n°102 accessori. L’albergo in sanatoria e variante della licenza edilizia n°66 del 12.10.1974 non dovrà superare l’altezza di ml.13.35 misurati da quota 42.55. Inoltre la variante comprenderà una piscina scoperta di ml. 33,333 x 21 e n°4 campi da tennis di ml. 36,57 x 18,28.*

*Il tutto conformemente ai grafici allegati, al parere dell’Ufficiale Sanitario*



*espresso con nota n°2113/San. del 07.12.77 ed al parere della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Campania n°27316 del 24.06.77. A carico del concessionario ricadono inoltre le opere di pavimentazione e illuminazione della strada di accesso, degli spazi di sosta e di parcheggio, dell'impianto fognario di depurazione e della rete idrica, giusto impegno dello stesso del 02.12.77 ”;*

#### **- Concessione n°9 del 16.01.1980**

Concessione per costruire n°2 campi da tennis, spostamento di una piscina e un campo da tennis, sistemazione ingresso dell'albergo.

*“Trattasi di incremento di n° 2 campi da tennis (da 3 esistenti a 6, di cui uno, già autorizzato in altra zona dell'albergo, viene soltanto traslato) della traslazione di una piscina scoperta, già autorizzata nell'ambito dell'albergo stesso. Il tutto, si legge nella domanda, a servizio dell'esercizio commerciale già esistente, oltre ad una pensilina portale da realizzare all'ingresso della zona lato via Agnano Pisciarelli”;*

#### **- Variante del 12.06.1981 alla concessione n°9 del 16.01.1980**

Per la realizzazione della piscina, autorizzata con conc. edil. n°9 del 10.01.1980 (parere favorevole Commissione Edilizia del 21.12.79), di forma più regolare, di una sala filtro e di una micropiscina per bambini, *“il tutto a servizio dell'albergo già in funzione da qualche tempo”;*

#### **- Autorizzazione del 27.05.1981**

##### **Prot. n° 31163/80 All.5**

Nella quale si rilascia al sig. Domenico Romano autorizzazione *“per la variante al piazzale antistante l'albergo “Tennis Hotel”, creazione di una palestra per scuola tennis – località Agnano Pisciarelli”;*

##### **Prot. n° 31163/80**

Nella quale si rilascia al sig. Domenico Romano autorizzazione *“per la ristrutturazione della veranda esistente all'albergo “Tennis Hotel” località Agnano Pisciarelli. Detti lavori consisteranno nell'apposizione di vetrate mobili a carattere smontabile e sistemazione della struttura già esistente”.*



## 7.1 Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative

Vista l'assenza di grafici allegati alla documentazione rinvenuta, per la verifica della conformità alle autorizzazioni sopra elencate occorrerà fare riferimento alle descrizioni degli interventi così come riportati in detta documentazione.

Nella variante in sanatoria del 12.12.77, in riferimento all'**albergo principale (corpo di fabbrica G)**, è definito il numero di camere per piano, pari a 22, per un numero complessivo di camere pari a 66. Dal confronto con lo stato dei luoghi, da cui emerge un numero di camere complessivo pari a 69 oltre ad un mini-appartamento realizzato sul solaio di copertura, è possibile dedurre che l'albergo abbia subito delle trasformazioni per quanto riguarda la distribuzione interna ai piani, oltre all'aumento di volume realizzato sul solaio di copertura.

Dal confronto con i grafici catastali è verosimile dedurre, inoltre, che un ulteriore ampliamento è stato realizzato in corrispondenza del terrazzo al secondo piano sul quale insiste un vano destinato a locale cucina della camera n.223.

Anche il porticato antistante l'accesso dell'albergo e il locale igienico nel sottoscala esterno risultano assenti dai grafici catastali ed è pertanto verosimile ritenere che tali ampliamenti siano stati realizzati in una fase successiva.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica dei **n° 6 campi da tennis** e delle **due piscine**, è possibile reputare tali opere legittimamente realizzate ai sensi della concessione n°9 del 16.01.1980 e della variante n.66 del 12.06.1981.

Dall'autorizzazione del 27.05.1981, anch'essa priva di grafici, si evince che è stata richiesta autorizzazione per la creazione di una palestra tramite "*apposizione di vetrate mobili a carattere smontabile e sistemazione della struttura già esistente*". Verosimilmente si può ipotizzare che la **palestra (corpo di fabbrica L)** derivi dalla trasformazione di una tettoia preesistente e che la nuova sistemazione sia stata assentita sulla base della sopraccitata autorizzazione.

È evidente, tuttavia, che le caratteristiche costruttive del manufatto, rilevate nello stato dei luoghi, non corrispondono a quanto prescritto e l'opera edilizia ha assunto carattere permanente.

Invero, ai fini del riscontro del connotato della precarietà di un manufatto edilizio e della relativa esclusione della modifica dell'assetto del territorio, è rilevante l'intrinseca destinazione materiale dell'opera ad un uso realmente precario e temporaneo per fini



specifici, contingenti e limitati nel tempo, con conseguente possibilità di successiva e sollecita eliminazione.

Per quanto innanzi espresso il manufatto edilizio con destinazione *palestra\_corpo di fabbrica L*, nella sua configurazione attuale deve ritenersi abusivamente realizzato.

Dagli accessi materiali ai luoghi si rileva che nell'area d'esame sono stati realizzati numerosi corpi di fabbrica, come di seguito elencati, per i quali non sono stati rinvenuti titoli abilitativi e pertanto dovranno ritenersi opere edilizie abusive.

Inoltre, essendo l'area nel quale ricade il compendio in esame soggetta a vincolo paesaggistico e trattandosi di incrementi di volumetria e di superficie utile costituenti nuova costruzione, così come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 380/01, tali illeciti dovranno considerarsi non sanabili.

#### **Opere abusivamente realizzate:**

- Corpo di fabbrica A: PUNTO RISTORO/EX PORTINERIA
- Corpo di fabbrica B: UFFICIO
- Corpo di fabbrica C: LOCALI ANNESSI ALLA PISCINA
- Corpo di fabbrica D: DISCOTECA
- Corpo di fabbrica E: BAR – DEPOSITO
- Corpo di fabbrica E: BOX AUTO E DEPOSITO
- Corpo di fabbrica H: "ALBERGHETTO"
- Corpo di fabbrica I: DEPANDANCE "400 - 401" (1)
- Corpo di fabbrica L: PALESTRA
- Corpo di fabbrica M: TAVERNETTA
- Corpo di fabbrica N: VILLA E ACCESSORI
- Corpo di fabbrica O: RESIDENCE- a
- Corpo di fabbrica P: RESIDENCE - b
- Corpo di fabbrica Q: RESIDENCE-c E DEPOSITI
- Ampliamenti realizzati nell'albergo principale (Corpo di fabbrica G): porticato, mini-appartamento sul solaio di copertura, locale cucina realizzato sul terrazzo, locale igienico nel sottoscala esterno).

Sarà dunque necessario demolire gli abusi riscontrati e ripristinare lo stato dei luoghi; i relativi costi saranno successivamente indicati nel paragrafo n. 15 relativamente agli oneri



di regolarizzazione urbanistica da tener conto nella stima dei beni (all. G n.16) Gli illeciti da demolire sono rappresentati nello schema grafico appositamente redatto dalla sottoscritta (all. G n. 17).

Appare necessario evidenziare, con riguardo alla valutazione di conformità dei cespiti e con particolare riferimento a quelli reputati legittimamente realizzati (albergo, piscine e campi da tennis), che tale valutazione è frutto esclusivo di ipotesi finalizzata alla stima effettuata sulla base della documentazione rinvenuta risultante, come sopra analiticamente indicato, incompleta (anche dei grafici). Sono fatte, pertanto, salve eventuali illegittimità che dovessero emergere alla luce di documenti rimasti occulti alla procedura, non considerate ai fini del computo (se non per la determinazione del deprezzamento per assenza di garanzia per vizi occulti).

#### **Nota (1):**

Con riguardo al **Corpo di fabbrica I: DEPANDANCE “400 - 401”** contraddistinto catastalmente dalla **p.IIIa 561 fol.45** si precisa che nell'atto per Notaio Vittorio Iazzetti del 01.10.1984, con il quale la società “Tennis Hotel S.P.A.” ha acquistato dal sig. Domenico Romano detta particella, viene menzionato un *fabbricato rurale* ivi insistente che, dalla documentazione pervenuta, risulta l'unico edificio la cui esistenza può presumibilmente assumersi anteriore alla realizzazione del complesso alberghiero.

Tuttavia non essendo rinvenuta ulteriore documentazione circa la consistenza e l'età di realizzazione dell'originario fabbricato rurale e stante le opere edilizie non assentite dal punto di vista urbanistico-edilizio che verosimilmente sono occorse per la trasformazione del fabbricato rurale in struttura ricettiva, così come attualmente si configura, detto fabbricato deve considerarsi abusivamente realizzato.

## **7.2 Richieste di sanatoria**

Circa l'esistenza di domande di condono edilizio aventi come oggetto gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento, presso Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata e Condono Urbanistico del Comune di Pozzuoli risultano presentate, ai sensi delle leggi 724/94 e 47/85, per immobili siti alla via Pisciarelli rientranti nel complesso turistico denominato “Tennis Hotel”, le pratiche così distinte:





- **Pratica n.617 del 21.02.1995 \_ Richiesta di sanatoria per abusi edilizi a destinazione non residenziale:** presentata per sanare opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia “*per strutture turistico ricettive (Residences) alla via Pisciarelli n°5, nell’ambito dell’area pertinenziale del complesso turistico ricettivo denominato “Tennis Hotel”, censite al Comune di Pozzuoli al Foglio 45, Particella 916”*”.

Nella relazione presente nel fascicolo si legge che l’abuso, è costituito da un edificio composto da n. 5 unità autonome che si sviluppa su un unico livello fuoriterra realizzato su una Superficie Utile Complessiva pari a mq 251,00 (Superficie per attività mq. 173,00 e Superficie del patio esterno mq. 78,00) e altezza pari ml. 2,85 per un Volume complessivo pari a mc. 605,00 (VPP).

L’immobile abusivo si individua nel “**Corpo di fabbrica M\_ Tavernetta**”, ed il grafico allegato alla pratica risulta conforme allo stato dei luoghi.

La pratica risulta corredata di Certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato.

- **Pratica n.613 del 23.02.1995 \_ Richiesta di sanatoria per abusi edilizi a destinazione non residenziale:** per sanare un abuso realizzato in assenza di concessione edilizia per un immobile a destinazione turistico ricettiva (Tavernetta) alla via Pisciarelli n°5, censite al Comune di Pozzuoli al Foglio 45, Particella 916. Nella relazione presente nel fascicolo si legge che l’abuso, ultimato nell’anno 1992, è costituito da un edificio composto da 3 locali comunicanti (cucina, sala somministrazione e servizi) con accesso autonomo che si sviluppa su un unico livello fuoriterra realizzato su una Superficie Utile Complessiva pari a mq. 65,54 e altezza variabile da ml. 2,50 e ml. 4,50 per un Volume complessivo pari a mc. 310,00 (VPP).

L’immobile abusivo si individua nel “**Corpo di fabbrica P\_ Residence - b**” ed il grafico allegato alla pratica risulta conforme allo stato dei luoghi.

La pratica risulta corredata di Certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato.

- **Pratica n.614 del 21.02.1995 \_ Richiesta di sanatoria per abusi edilizi a destinazione non residenziale:** presentata per sanare opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia alla via Pisciarelli n°5, costituenti strutture di pertinenza (Vasche/serbatoi) del complesso turistico alberghiero denominato “Tennis Hotel” censite al Comune di Pozzuoli al Foglio 45, Particella 46,44,641, 559. Nella relazione presente nel fascicolo si legge che l’abuso, ultimato nel 1988, è costituito da vasche e serbatoi per le



necessità idriche e della rete di riscaldamento a servizio del complesso turistico e nello specifico:

- Vasca N°1: Superficie utile: mq. 83,16, altezza utile: ml. 2,20, capacità: mc. 160,00;
- Vasca N°2: Superficie utile: mq. 89,76, altezza utile: ml. 2,20, capacità mc. 198,00;
- Vasca N°3: Superficie utile: mq. 72,60, altezza utile: ml. 2,00, capacità mc. 130,00;
- Sala macchinari: Superficie utile: mq. 7,82; altezza utile: ml. 2,0.
- Sala alloggio pompe: Superficie utile mq. 36,14; altezza utile: ml. 2,00

La pratica risulta corredata di Certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato. Sebbene non siano allegati alla pratica ulteriori elementi idonei all'individuazione univoca degli abusi, verosimilmente si può ipotizzare che la richiesta di sanatoria interessi i locali tecnici denominati "**Corpi di fabbrica F \_ Locali tecnici**", realizzati per l'alloggiamento degli impianti necessari per lo sfruttamento energetico delle risorse geotermiche.

- **Pratica n.618 del 21.02.1995 \_ Richiesta di sanatoria per abusi edilizi a destinazione non residenziale:** presentata per sanare opere abusive realizzate in assenza di concessione edilizia alla via Pisciarelli n°5, ultimate nell'anno 1992, consistenti in un pozzo interrato per l'emungimento delle acque calde termali sotterranee, nell'ambito pertinenziale ed a servizio esclusivo del complesso turistico alberghiero "Tennis Hotel":

Vasca interrata: Superficie utile: mq. 4,00, altezza utile: ml. 2,20, capacità mc. 8,00.

Anche in questo caso la pratica risulta priva di grafici, della relazione tecnica e qualsiasi documento utile all'univoca individuazione dell'abuso, inoltre, trattandosi di corpo interrato, non è stato possibile effettuare le necessarie misurazioni per un confronto con le caratteristiche dimensionali riportate nella richiesta di sanatoria.

- **Modello 47/85:** composta da un modello D per sanare una porzione di fabbricato con superficie complessiva pari a 385,49 mq realizzato in assenza di concessione edilizia con destinazione d'uso turistico – ricettiva, ultimato nell'anno 1983.

La pratica non è corredata da alcun elemento utile ed idoneo all'individuazione dell'abuso.

Sebbene l'importo totale a titolo di oblazione sia stato versato, tutte le domande di condono sopra elencate non risultano completate nell'istruttoria e non risulta essere stato rilasciato alcun titolo abilitante a sanatoria.

Si precisa inoltre che i procedimenti amministrativi non sono ancora conclusi perché il



rilascio della sanatoria è subordinato al parere favorevole della autorità preposta alla tutela del vincolo, essendo l'area d'interesse sottoposta a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004).

L'accertamento della compatibilità paesaggistica è quindi *possibile ma non certo*, dipendendo dalla valutazione del rapporto tra l'abuso perpetrato ed i valori paesaggistici che il Piano paesaggistico tutela.

Occorrerà presentare una "domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica" e, in caso di parere favorevole, a titolo di indennità risarcitoria, sarà dovuta una **sanzione pecuniaria ambientale**.

## 8. Esistenza di formalità e vincoli

- **Vincolo paesaggistico:** il compendio immobiliare in esame è interamente vincolato sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42;
- **Vincolo sismico:** L'area su cui insiste l'immobile è sottoposto a **tutela sismica** \_L. 64/74 e L.R.9/83 e successive modifiche e integrazioni;
- **Servitù passiva di passaggio** trascritta il 23.07.2007 ai nn. 53752/26453, gravante sulle zone di terreno di cui alle p.lle 551, 550, 549 e 517 fol. 45, con la quale la società "Tennis Hotel S.R.L" ha destinato a strada privata la fascia larga ml 5,50 e lunga ml 107,50 che percorre il lato del fondo rustico. Venivano costituite servitù permanenti e gratuite di passaggio a piedi, con mezzi e di condotte elettriche, idriche, telefoniche e fognarie a carico di detta fascia e a favore delle p.lle 1009, 551, 550, 549,517, 554, 553 e 516. Inoltre, veniva concesso alla società "Tennis Hotel S.R.L." ed aventi causa la possibilità di potersi allacciare alle opere realizzate dai proprietari delle p.lle 1009 e 1021 senza nulla pretendere per tali allacciamenti.
- **Servitù passiva di elettrodotto** trascritta il 11.10.1978 ai nn. 21112/19252 in favore dell'Enel ed avente ad oggetto la originaria p.lla 50 fol. 45;
- L'originario **vincolo al mantenimento della destinazione alberghiera** gravante sulle unità insistenti sulla p.lla 559, derivante dall'erogazione del finanziamento presentato per il P.O.P. Turismo 1995/1999, annualità 1997 e trascritto in favore della Regione Campania il 24.04.2001 ai nn. 15393/11589, pur risultando decaduto in virtù del termine decennale decorrente dalla data di erogazione del finanziamento, non risulta cancellato;
- delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile giusto atto



amministrativo della regione Campania del 13.09.1934, rep. n. 4984, trascritto il 22.01.2004 ai nn.2473/2022.

Si precisa, inoltre, che presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, risulta gravare sui beni di proprietà della fallita società una **servitù passiva di passaggio** trascritta il 19.12.1977 ai nn. 25936/23053 avente ad oggetto l'asservimento ad uso pubblico di porzione di area della originaria p.IIa 46 fol. 45 al fine di consentire l'accesso alla zona cd. *delle Fumarole*. Tuttavia, da quanto è stato possibile riscontrare attraverso la consultazione della documentazione rinvenuta presso gli archivi catastali, tale particella identificava un'area che non è ricompresa nei confini dei beni acquisiti all'attivo del fallimento.

Si evidenzia inoltre l'esistenza di **servitù di passaggio attiva** (a carico di particelle esterne al compendio in esame):

- NOTA DI TRASCRIZIONE n. 19976/22857 del 23.07.1973 a favore di DOMENICO ROMANO E MONACO PASQUALE e contro Patruno Adelaide e Patrizia Massa (**All. L n.1**) dalla quale emerge che:

*“a) l'acquirente Monaco Pasquale lungo tutto il lato est del suolo da lui acquistato e lungo il lato sud dello stesso a confine con la p.IIa 375 acquistato dal Romano, lascerà libera da costruzioni e piantagioni una striscia della larghezza costante di metri uno e centimetri cinquanta da adibirsi successivamente a strada*

*b) sia sulla superficie di suolo rappresentata dalla p.IIa 244 che sulla superficie di suolo di proprietà del Monaco (...) viene con questo atto costituita a reciproco vantaggio di tutto il fondo in oggetto, **servitù di passaggio** a piedi e con autoveicoli per raggiungere il fondo stesso dalla Via Pisciarelli e servitù di attraversamento sia interrato che aereo per tutte le condutture dei relativi servizi alle eventuali fabbriche sul fondo stesso.*

*La servitù come innanzi costituita è anche nell'interesse dei rispettivi eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo”.*

Per quanto riguarda la **p.IIa 644 fol.45** coincidente nello stato di fatto con il viale che conduce ai corpi di fabbrica insistenti sulla p.IIa 916, fol. 45 e che ne costituisce l'unica via d'accesso, deve sottolinearsi che dai registri immobiliari risulta che la stessa non ricade nella proprietà né è gravata da servitù in favore della società “Tennis Hotel S.R.L.” .



## 9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Sulla base della certificazione ipocatastale redatta dal Notaio Serena Faraone (all. **A**) gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento da stimare risultano attualmente gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **iscrizione ipotecaria del 25.05.1983 nn. 15833/1390** non rinnovata nel ventennio successivo e quindi ad oggi priva di efficacia;
- **iscrizione ipotecaria del 21.03.2002 nn. 10998/1735** in rinnovazione di originaria ipoteca del 26.05.1982, r.p. 833, *a favore* di CentroBanca – banca di Credito Finanziario e Immobiliare S.P.A. con sede in Milano *contro* la società “Tennis Hotel S.P.A.” con sede in Napoli, avente ad oggetto l'area di cui alla p.lla 559 fol. 45, ha 01.61.20 e le fabbriche ivi insistenti (valore ipoteca: Euro 569.102,59 di cui Euro 364.102,11 in linea capitale);
- **sentenza dichiarativa di fallimento n.34/2020** emessa dal Tribunale di Napoli in data 12.02.2020, pubblicata in data 14.02.2020, rep.n.69/2020 del 14.02.2020, trascritta il 03.08.2020 ai nn. 28632/20917 *contro* la società “TENNIS HOTELL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE” con sede in Napoli, codice fiscale: 032276, *a favore di* MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO TENNIS HOTEL S.R.L. IN LIQUIDAZIONE.

## 10. Stato locativo

L'albergo principale denominato “corpo di fabbrica G” ha in essere due contratti di locazione di porzione del lastrico solare per l'installazione di antenne di trasmissione della rete telefonica mobile, come di seguito elencati:

- **Società “Telecom Italia S.P.A”:** la società Tennis Hotel S.R.L.” concede in locazione uno spazio di mq 16 del lastrico solare per l'installazione dei supporti di antenne ed accessori oltre un container prefabbricato metallico, con il relativo diritto di accesso, passaggio dei cavi e di posa in opera di pozzetti per impianto di messa a terra per il periodo andante dal 01/11/2014 al 31/10/2023 (durata novennale) prezzo di € 15.000,00 oltre iva rinnovabili tacitamente per sei anni e così di seguito.  
per l'installazione di antenne di trasmissione della rete telefonica mobile;
- **Società Vodafone Italia S.P.A.:** la società Tennis Hotel S.R.L.” concede in locazione uno spazio di mq 15 del lastrico solare e 5 mq per le superfici di passaggio cavi, per l'installazione dei supporti di antenne, antenne ed un container



prefabbricato metallico, con il relativo diritto di accesso, passaggio dei cavi e di posa in opera di pozzetti per impianto di messa a terra per il periodo andante dal 01/07/2018 al 01/07/2024 (durata anni sei) prezzo di € 9.072,00 oltre iva. Non è riportata la clausola di rinnovabilità tacita.

Attualmente sugli immobili di proprietà della fallita società "Tennis Hotel s.r.l." non risultano gravare ulteriori vincoli locativi.

## 11. Divisibilità

Gli immobili acquisiti all'attivo del fallimento e oggetto di trasferimento non sono in quota indivisa, in quanto non risultano essere in comproprietà con soggetti non eseguiti ma sono piena proprietà, per 1000/1000, della fallita società "Tennis Hotel S.R.L. ".

In merito alla possibile individuazione di due distinti lotti di vendita, così come naturalmente conformati in base alla descrizione sin qui effettuata (complesso sportivo e complesso turistico-ricettivo), occorre innanzitutto evidenziare che l'attuale destinazione urbanistica dell'area su cui insistono le attrezzature sportive ricade attualmente in Zona G1 del PRG, destinata a attività di tipo turistico-ricettive.

Sebbene dal punto di vista urbanistico gli immobili utilizzati con fini turistici e gli immobili destinati ad offrire servizi del tempo libero rientrano nella medesima destinazione d'uso produttiva, la creazione di un lotto destinato esclusivamente ad attività sportive appare di difficile nonché sconveniente realizzazione atteso che taluni impianti (quali ad es. gli spogliatoi ed i servizi), integrati in un unico complesso immobiliare sin dalla loro edificazione e privi di titolo abilitativo, richiederebbero, in caso di separazione, il rilascio di **permesso di costruire in sanatoria** o quantomeno interventi di manutenzione che, per il particolare regime vincolistico cui l'area è sottoposta, potrebbero verosimilmente non essere legittimati dal parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

Inoltre, considerata la **complementarietà** esistente tra i due complessi e le relative funzioni, il **sistema impiantistico** per lo sfruttamento delle risorse geotermiche che si estende all'interno dell'intero complesso immobiliare, nonché l'**attuale conformazione delle particelle catastali**, il cui frazionamento comporterebbe ulteriori costi e il rinvio della vendita per il differimento dei tempi tecnici occorrenti alla costituzione dei due distinti lotti, si ritiene che la vendita unitaria del bene sia, in ogni caso, da preferire.





L'esperto stimatore procederà dunque alla stima integrale degli immobili e alla valutazione complessiva del **Lotto Unico** a destinazione turistico-ricettiva.

## 12. Stima del compendio immobiliare

Tenuto conto delle numerose irregolarità urbanistico-edilizie con riguardo ai beni da stimare, si è ritenuto opportuno adottare diversi criteri di stima opportunamente corretti in ragione delle specificità dei casi, come di seguito indicato:

- **Valore di mercato per immobili dotati di titolo abilitativo:** *Metodo dei costi - Cost approach;*
- **Valore di mercato per immobili abusivi con richiesta di sanatoria:** *Stima a costo di costruzione con deprezzamento per irregolarità urbanistiche;*
- **Valore di mercato per immobili abusivi:** *Valore d'uso;*

### 12.1 Valore di mercato per immobili dotati di titolo abilitativo

**Criterio di stima utilizzato:** *Metodo dei costi - Cost approach*

#### Note sul metodo di stima

Il criterio di valutazione adottato per la stima della struttura alberghiera, vista la peculiarità tipologica, ubicazionale e di destinazione d'uso non può, nel caso in essere, consentire una concreta comparazione con altre realtà simili in mancanza di analoghe contrattazioni di mercato.

Il procedimento comparativo diretto, infatti, si applica, come è noto, solo per la stima di immobili del tutto ordinari, ovvero presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto la media dei prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione, preferibilmente all'interno di una medesima congiuntura economica e pertanto non risulta adatta per la stima di immobili peculiari, caratterizzati da un elevato grado di straordinarietà, quali sono gli edifici a destinazione turistico-ricettiva.

Nel caso in esame, in cui si rende necessaria la stima di un bene immobile di tipo straordinario, o comunque peculiare, si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima non derivato "dal mercato" e basato sulla determinazione del costo di produzione mediante il "*Metodo dei costi - Cost approach*".

Tale criterio di stima si basa sulla determinazione del costo di produzione, che comprende gli utili di impresa, determinato attraverso un procedimento sintetico-



comparativo attraverso il confronto con i costi di costruzione di fabbricati simili della medesima tipologia e della stessa zona.

Una volta individuato il più probabile valore dell'immobile utilizzando il costo di produzione a nuovo si procede successivamente alla determinazione della possibile detrazione da apportare al valore riferito al fabbricato "a nuovo", attraverso una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza economica e tecnologica.

Il deprezzamento si esprime come percentuale del valore a nuovo attribuito al bene immobile ed è dato dalla risultanza combinata dei seguenti fattori:

- deprezzamento fisico
- obsolescenza funzionale
- obsolescenza economica

\*\*\*

In entrambi i metodi adottati per la valutazione dell'albergo si è scelto di utilizzare come parametro quantitativo il numero di camere presenti nella struttura alle quali si attribuisce una volumetria ragguagliata che possa esprimere le caratteristiche intrinseche della struttura in riferimento alla dotazione di servizi e quindi alla classificazione degli alberghi in categorie.

Al riguardo si precisa che, allo stato, nella sola struttura denominata "*Corpo di fabbrica G: Albergo*", il numero di camere rilevato in sede di sopralluoghi corrisponde a 70.

Tuttavia la scrivente ha reputato opportuno computare nella stima che segue il solo numero di camere legittimamente realizzate in virtù della concessione di variante in sanatoria del 12.12.1977 alla licenza edilizia n° 66 del 12.10.1974, nel quale si riporta un numero complessivo di camere pari a 66.

L'assenza di elaborati planimetrici che consentano di individuare univocamente l'originaria configurazione plano-volumetrica del fabbricato è una circostanza che rende particolarmente complessa ogni valutazione in ordine all'eventuale ipotesi di regolarizzazione degli interventi realizzati abusivamente, mediante le opportune procedure di accertamento di conformità.

La sottoscritta pertanto reputa opportuno assumere quale oggetto della valutazione economica esclusivamente quanto risulta assentito dal punto di vista urbanistico ed edilizio che, nel caso in esame, corrisponde a:

- **albergo dotato di n° 66 camere** (concessione di variante in sanatoria del 12.12.1977 alla licenza edilizia n° 66 del 12.10.1974);



- **n° 6 campi da tennis** (l'incremento del numero di campi da tennis, originariamente pari a 3, è stato legittimato dalla concessione n°9 del 16.01.1980);
- **piscina per adulti e bambini** (concessione edilizia n°9 del 16.01.1980 e variante n.66 del 12.06.1981).

L'incompletezza della documentazione rinvenuta ed il conseguente rischio di sopravvenienze non valutate quali l'eventuale assenza di conformità edilizia ad oggi non riscontrabile alla luce degli atti acquisiti al fallimento è tenuto in debita considerazione ai fini della determinazione del valore di mercato attraverso l'impiego di un coefficiente di deprezzamento per l'assenza di garanzia per vizi occulti.

### **1° procedimento: Costo di costruzione deprezzato (procedimento sintetico - comparativo): stima a camera**

#### **Determinazione del valore della struttura a nuovo**

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che, per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche simili a quella in valutazione, il "costo di costruzione" che, per un albergo a tre stelle, può variare da € 70.000 a € 100.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi).

Nel caso in esame, in ragione delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si reputa congruo adottare il valore di € 80.000 a camera. Pertanto avremo:

Camere n.66 x 80.000 €/camera = € 5.280.000

Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo:  $0,08 \times 5.280.000 = € 422.400$

Utile dell'imprenditore 15% del costo totale:  $€ (5.280.000 + 422.400) \times 0,15 = € 855.360$

Totale parziale:  $(5.280.000 + 422.400 + 855.360) = € 6.557.760$

Valore dell'area: al valore innanzi determinato si somma il valore dell'area che si individua intorno al 20% del costruito.

Si ottiene:  $€ 6.557.760 \times 0,20 = € 1.311.552$

Si considera inoltre un coefficiente  $\gamma$  per l'incidenza delle piscine e dei campi da tennis pari a  $\gamma = 1,4$

$€ 1.311.552 \times 1,4 = € 1.836.172,80$

Valore totale dell'edificio alberghiero ad edificazione avvenuta (valore finale) si ottiene dalla somma tra il valore della struttura alberghiera e il valore dell'area. Si ottiene pertanto:

Valore della struttura alberghiera "**a nuovo**":  $€ (6.557.760 + 1.836.172,80) = € 8.393.932$



**Determinazione del valore della struttura deprezzata (non a nuovo)**

Per determinare il deprezzamento da applicare alla struttura e alle opere in relazione alla vetustà e all'obsolescenza funzionale si applica la formula proposta dall' U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) legata alla determinazione del valore di mercato per cespiti a carattere produttivo nella quale si considerano complessivamente sia la vetustà del bene, sia il decadimento reddituale, in ragione dell'obsolescenza avvenuta:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

Il coefficiente di deprezzamento (D) è calcolato, a meno di alcuni costanti (2,86 e 140), in funzione del rapporto percentuale A tra gli anni di vita reale dell'immobile **Vr** e la sua vita utile **Vu**.

Dall'analisi della documentazione reperita, la vita reale **Vr** dell'albergo, realizzato intorno alla metà degli anni '70, si può assumere pari a 45. Tuttavia La vita utile **Vu** per un edificio a destinazione turistico-ricettiva è compresa in un intervallo di tempo che varia tra i 45 e gli 80 anni e data la componente impiantistica si reputa congruo assume un valore di vita utile prossimo a quello medio e pari a 60 anni. Si determina il valore di A pari a 64.

Applicando la formula sopra riportata si ottiene un coefficiente di deprezzamento pari a **D = 47,54 %**

Dall'analisi della documentazione reperita, l'albergo, realizzato intorno alla metà degli anni '70, non risulta oggetto di ristrutturazione da almeno 20 anni.

La vita reale **Vr** dell'edificio, in ragione della significativa incidenza della componente impiantistica per l'immobile in esame, potrà comunque assumersi pari a 45 anni.

La vita utile **Vu** per un edificio a destinazione turistico-ricettiva è compresa in un intervallo di tempo che varia tra i 45 e gli 80 anni.

Nel caso in esame si reputa congruo assume un valore di vita utile prossimo a quello medio e pari a 60 anni. Si determina il valore di A pari a 64.

Applicando la formula sopra riportata si ottiene un coefficiente di deprezzamento pari a **D = 47,54 %**

In conclusione il deprezzamento, in relazione alle varie categorie di opere ed impianti, è stato determinato in circa il 47% del valore a nuovo.

Deprezzamento: € (€ 8.393.932 x 0,47) = € 3.945.148



**Valore di mercato attuale:** € (8.393.932– 3.945.148) = **€ 4.448.784**

## 2° procedimento: stima a costo di costruzione

L'ulteriore metodologia utilizzata si basa sul valore di costo.

Costo di costruzione: Categoria alberghiera hotel a 3 stelle

I dati sono stati desunti da analisi di mercato riportate su riviste specializzate per tipologie edilizie destinate od assimilabili ad alberghi in funzione delle caratteristiche costruttive, grado di finitura, dotazione impiantistica e consistenza oltre che ad elaborazioni relative a strutture campione.

Per la tipologia in esame (Hotel a 3 stelle) si assume il parametro unitario pari a €/mq 300, come rilevabile dalle indagini di mercato.

Si considera inoltre un coefficiente  $\gamma$  per l'incidenza delle piscine e dei campi da tennis pari a  $\gamma = 1,4$

Per cui si ha:  $(300 \times 1,4) = \text{€/mq } 420$

Considerando un'altezza media di  $h = 3,30$  m si ottiene:  $(3,30 \times 420) = \text{€/mq } 1.386$  in c.t.

Incidenza spese tecniche e oneri accessori (10%).

$\text{€/mq } (1.386 \times 0,10) = \text{€/mq } 138,6$

Somma totale:  $\text{€/mq } 1.524,6$

Incidenza dell'area:

L'incidenza area a metro quadrato di costruzione per un albergo " 3 stelle" :  $\text{€/mq } 400$

Spese notarili ecc. maggiorazione per spese registrazione, notarili, ecc. (5%):  $\text{€/mq } 420$

Interessi passivi

- interessi passivi del 8% sull'area per due anni e complessivamente 16%:  $16\% \times 420 = \text{€/mq } 67$
- interessi passivi del 10% sulla costruzione per 1,5 anni e complessivamente 15%:  $15\% \times 1.526,6 = \text{€/mq } 228,70$

Somma spese  $(67 + 228,70) = 295,7 \text{ €/mq}$

Somma costi ed oneri:  $(1.524,6 + 420 + 228,7) = \text{€/mq } 2.173$

Profitto imprenditoriale 15% :  $(2.173 \times 0,15) = \text{€/mq } 326$

Restano:  $(2.173 + 326) = \text{€/mq } 2.499$

Il valore unitario di **€/mq 2.499** rappresenta il più probabile valore di mercato riscontrabile per un albergo con caratteristiche a tre stelle.



Ove si voglia, più correttamente, stabilire il valore a camera per tale tipologia, si osserva che per una struttura alberghiera a tre-quattro stelle la superficie occupata da una camera risulta di circa mq (70–80) a seconda delle caratteristiche e dei servizi presenti (garage, saloni, ristorante, ecc).

Si ottiene pertanto il seguente più probabile intervallo di valori, riferito a camera:

$$\text{€/mq } 2.499 \times 70 \text{ mq} = \text{€/camera } 174.930$$

Pertanto si ottiene:

$$\text{Camere } 66 \times \text{€/camera } 174.930 = \text{€ } 11.545.380$$

### Determinazione del valore deprezzato della struttura

Procediamo anche in questo caso alla determinazione della struttura alberghiera nelle attuali condizioni di conservazioni operando sul valore “a nuovo” la detrazione per deprezzamento come calcolato nel precedente paragrafo.

Tale deprezzamento in relazione alle varie categorie di opere ed impianti è stato determinato in circa il 47% del valore a nuovo.

$$\text{deprezzamento: € } (11.545.380 \times 0,47) = \text{€ } 5.426.328$$

Si ottiene pertanto il seguente valore del complesso:

$$(11.545.380 - 5.426.328) = \text{€ } 6.119.052$$

### Riconciliazione dei valori

I valori ottenuti per la stima del compendio immobiliare con i due differenti metodi sono risultati lievemente differenti. Sebbene essi non appaiano in netta discordanza tra loro, è opinione dell'esperto che, per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore di mercato, si possa procedere alla media aritmetica tra i valori ottenuti.

- Procedimento sintetico “a camera”: € 4.448.784

- Criterio a costo di costruzione: € 6.119.052

Mediando i due risultati si ottiene:

$$V_m = (\text{€ } 4.448.784 + 6.119.052) / 2 = \text{€ } 5.284.000 \text{ in c.t.}$$

Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%:

$$(5.284.000 - 792.588) = \text{€ } 4.491.000 \text{ in c.t.}$$

ALBERGO + AREA SPORTIVA	Valore totale = € 4.491.000 in c.t.
-------------------------	-------------------------------------





VALORE DI MERCATO DELL'AREA PERTINENZIALE

Il compendio alberghiero, complessivamente, si estende su una superficie pari a circa mq 24.000.

Per le aree tenute a verde, che occupano una superficie complessiva pari a circa mq 2.100, e per le rimanenti aree esterne, si considera un costo medio di manutenzione pari a €/mq 20.

Per la determinazione del valore del valore di mercato dell'area pertinenziale, si stima un valore pari al 10% del valore medio complessivo degli immobili, tenuto conto che l'area in esame ricade nella perimetrazione del Piano Paesaggistico e pertanto è sottoposta a particolare regime vincolistico.

Considerando un valore medio complessivo degli immobili pari a 4.491.000 euro si ha:

$$Vm (area) = 4.491.000 \times 0,1 = \text{€ } 449.100$$

Costi di manutenzione aree verdi (incidenza 50%)

$$mq \ 2.100 \times 0,50 = mq \ 1.050$$

$$mq \ 1.050 \times \text{€/mq } 20 = \text{€ } 21.000$$

Costi di manutenzione restante area esterna (incidenza 15%)

$$mq \ 21.900 \times 0,15 = 3.285 \text{ mq}$$

$$mq \ 3.285 \times \text{€/mq } 20 = \text{€ } 65.700$$

Valore dell'area pertinenziale deprezzata per costi di sistemazione degli spazi esterni:

$$\text{€ } 449.100 - (\text{€ } 21.000 + \text{€ } 65.700) = \text{€ } 362.400$$

Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%:

$$362.400 - 54.360 = \text{€ } 308.000 \text{ in c.t.}$$

AREA PERTINENZIALE	24.000 mq	Valore totale = € <b>308.000 in c.t.</b>
--------------------	-----------	--

**12.2 Valore di mercato per immobili abusivi con richiesta di sanatoria**

**Criterio di stima utilizzato:** *Stima a costo di costruzione con deprezzamento per irregolarità urbanistiche*

**Note sul metodo di stima**

Per i due corpi di fabbrica, realizzati in assenza di autorizzazione urbanistica, sono state presentate *Richiesta di sanatoria per abusi edili a destinazione non residenziale* (Pratica



n.617 del 21.02.1995 per tavernetta e pratica n.617 del 21.02.1995 per residence\_b ) che, ad oggi, non risultano completate nell'istruttoria.

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e posizionali dei due fabbricati, che ne definiscono l'ambito d'uso all'interno del complesso turistico-ricettivo, dell'albergo, si reputa ammissibile l'utilizzo della metodologia estimativa per costo di costruzione, già precedentemente adottata per la valutazione estimativa dell'albergo principale, opportunamente corretta in virtù della specifica situazione urbanistico-edilizia.

Il valore unitario di €/mq 2.499, precedentemente determinato, al netto del coefficiente  $\gamma$  per l'incidenza delle piscine e dei campi da tennis ( $\gamma = 1,4$ ) rappresenta il più probabile valore di costo di costruzione per edifici a destinazione turistico-ricettivi.

$$2.499/1,4 = \text{€/mq } 1.785$$

Il deprezzamento, in relazione alle varie categorie di opere ed impianti, è stato determinato in circa il 40% (in ragione dell'edificazione successiva rispetto a quella dell'albergo principale) del valore a nuovo:

$$\text{€} (1.785 \times 0,40) = \text{€ } 714$$

Si ottiene il costo di costruzione per una struttura a destinazione alberghiera pari a:

$$\text{€} (1.785 - 714) = \text{€ } 1071$$

Tuttavia, tenuto conto che della specifica situazione urbanistico-edilizia, la sottoscritta ritiene vada applicata una decurtazione pari al **30%**, assumendo quindi un valore unitario di vendita pari a **750 €/m<sup>2</sup> in c.t.**

### 12.2.1 Stima del Corpo di fabbrica M: "TAVERNETTA"

#### Calcolo delle superfici

Computando per intero le superfici utili nette e la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, si giunge al calcolo della Superficie Totale del fabbricato *de quo* pari a circa 80 mq.

**Stima a costo di costruzione deprezzato : € (750 x 80) = € 60.000 in c.t.**

<b>Corpo di fabbrica M "Tavernetta"</b>	Valore totale = € <b>60.000 in c.t.</b>
---	---

### 12.2.2 Stima del Corpo di fabbrica P: "RESIDENCE\_b"

#### Calcolo delle superfici



Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è ritenuto conveniente computare complessivamente la superficie del fabbricato composto da n. 5 unità autonome poiché non si reputa verosimile l'ipotesi di vendita delle singole unità in lotti distinti. Inoltre dette unità non presentano particolari differenze con riguardo alle caratteristiche tipologiche, manutentive o d'uso.

Computando per intero le superfici utili nette e la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, si giunge al calcolo della Superficie Totale pari a circa 190 mq.

Per quanto attiene alla superficie della pertinenza esclusiva di ornamento relativa alla veranda esterna, applicando gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione risulta:

Descrizione	Superficie utile netta [m2]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m2]
Sup. tot. verande	92	0,35	32,20

Computando per intero la quota derivante dalle murature interne e da quelle perimetrali esterne, si giunge al calcolo della Superficie Totale del fabbricato in oggetto:

Descrizione	Superficie [m2]
Superficie lorda (residence)	190,00
Superficie tot. verande	32,20
<b>Superficie Commerciale Totale in c.t.</b>	<b>222,00</b>

Come descritto in relazione l'immobile de quo versa in uno stato di conservazione pessimo, pertanto si ritiene opportuno a partire dal valore definito in precedenza pari a €/m<sup>2</sup> 750, applicare una ulteriore decurtazione per le condizioni manutentive la cui incidenza si può individuare in un valore almeno del 25%.

Si ottiene:

$$750 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 562 \text{ €/m}^2$$

$$V_m = \text{€} (562 \times 222) = \text{€ } 125.000 \text{ in c.t.}$$

<b>Corpo di fabbrica P "Residence - b"</b>	<b>Valore totale = € 125.000 in c.t.</b>
--	--



## 12.3 Valore di mercato per immobili abusivi

**Criterio di stima utilizzato:** *Valore d'uso*

### Note sul metodo di stima

Per la determinazione del prezzo base di vendita degli immobili realizzati in assenza di titolo abilitativo si è ritenuto opportuno considerare alcune circostanze: i beni, la cui realizzazione risale, nella maggioranza dei casi, agli anni '80 e '90, sono stati utilizzati così come essi si presentano fino ai tempi più recenti e, nonostante siano abusivi, non risulta emanata alcuna ordinanza di demolizione.

Pertanto, considerando verosimilmente che gli immobili possano perdurare nel loro attuale stato di illiceità senza ricevere provvedimenti amministrativo-sanzionatori almeno per i prossimi quindici anni, l'esperto ha ritenuto di calcolare lo stato d'uso dell'immobile in riferimento a tale arco temporale.

### Stima del valore d'uso per capitalizzazione del reddito

La stima di un bene attraverso la capitalizzazione dei redditi da esso ottenibili si applica per quei beni a fecondità ripetuta, cioè capaci di fornire una serie di redditi, limitata od illimitata. Nel caso in esame, a differenza di quanto avviene nelle usuali formule per la determinazione del valore di mercato, la capacità di produrre reddito dell'immobile abusivo è stata considerata limitata in ragione dei rischi di demolizione ad esso associati. Tuttavia, presumendo che il rischio di demolizione sia estremamente remoto, si è assunto come orizzonte temporale del bene un periodo pari a 15 anni. Pertanto il valore d'uso del cespite si avrà risolvendo la formula:

$$V = a \frac{(q^n - 1)}{rq^n}$$

Dove:

V	Valore di stima
a	Reddito netto
q	Montante unitario
n	Numero di anni
r	Tasso di capitalizzazione

### Stima del valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Ai fini del calcolo del valore d'uso, per la quasi totalità degli immobili presenti all'interno del compendio e costituenti pertinenza della struttura alberghiera, vista la peculiarità



tipologica, ubicazionale e di destinazione d'uso, si rende necessario l'utilizzo di un criterio estimativo basato sulla determinazione del costo di costruzione, che comprende gli utili di impresa, e la determinazione della possibile detrazione da apportare al valore riferito al fabbricato "a nuovo", attraverso una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza economica e tecnologica.

Il valore unitario di costruzione adoperato per la determinazione del valore d'uso degli immobili realizzati in assenza di titolo autorizzativo, per omogeneità di calcolo, si assume pari a €/mq 1.785 e corretto in base al valore di deprezzamento  $D=40\%$ .

Deprezzamento: €  $(1.785 \times 0,40) = € 714$

Costo di costruzione:  $(1.785 - 714) = €/mq 1.071$

In particolare il criterio adottato fa riferimento alla *"media tra il valore della parte di costruzione non abusiva ed il valore che avrebbe la parte irregolare del fabbricato, qualora fosse regolare"* (Giusti Giancarlo, Il pignoramento immobiliare, Giuffrè Editori, 2012) attraverso la determinazione di una aliquota di abbattimento percentuale proporzionata al maggiore o minore rischio di demolizione

Nel caso di specie, i fabbricati per i quali si determina il valore d'uso sono stati interamente realizzati in assenza di titolo abilitativo e, pertanto, sarà assunta una aliquota di abbattimento del costo di costruzione pari a  $k: 0,30$ .

**Valore di costruzione ( $k$ ) : €/mq 320 in c.t.**

\*\*\*

### **1) Corpo di fabbrica A: PUNTO RISTORO/EX PORTINERIA**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Superficie commerciale totale: mq 26

Valore d'uso: mq 26 x €/mq 320= **€ 8.300 in c.t.**

### **2) Corpo di fabbrica B: UFFICIO**

Al fabbricato in esame non si ritiene possa attribuirsi alcun valore d'uso poiché allo stato risulta quasi completamente smantellato a causa di recenti azioni vandaliche.

Saranno pertanto considerati, ai fini valutativi, i soli costi per la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.



**3) Corpo di fabbrica C: SERVIZI AREA SPORTIVA**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Trattasi di corpo di fabbrica a servizio del compendio sportivo destinato all'ubicazione di servizi e spogliatoi e distinti per sesso e di attigui locali, di realizzazione precedente, attualmente utilizzati come deposito.

Le superfici saranno computate in base all'attuale utilizzo, come di seguito meglio specificato.

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Deposito (ex-servizi)	60,00	0,20	12,00
Locale tecnico	12,00	0,15	1,80
Wc disabili	8,70	1	8,70
Servizi e spogliatoi	77,00	1	77,00
Sup. Commerciale Tot. in c.t.			<b>100,00</b>

Valore d'uso: mq 100 x €/mq 320= **€ 32.000 in c.t.**

**4) Corpo di fabbrica D: DISCOTECA**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Per il calcolo della superficie commerciale totale si applicano gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione:

Descrizione	Superfici e [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Discoteca	475,00	1	475,00
Deposito-bar	10,00	0,20	2,00
Cantina	22,00	0,20	4,40
Sup. Commerciale Tot. in c.t.			<b>481,00</b>

Nel caso in esame, vista la particolare destinazione d'uso del cespite e le condizioni manutentive scadenti, l'immobile non presenta le condizioni sufficienti per poter essere utilizzato prima di un sostanziale intervento di manutenzione. Si reputa pertanto





necessario applicare al valore unitario del costo di costruzione una aliquota correttiva che tenga conto dei costi per il ripristino delle condizioni di utilizzo.

### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato di manutenzione - 50%

Obsolescenza impiantistica - 30%

Calcolo coefficiente totale di correzione  $(0,50 \times 0,70) = 0,35$

Valore d'uso: €/mq 320 x 0,35 x mq 481 = **€ 54.000 in c.t.**

### 5) Corpo di fabbrica E: BOX AUTO e DEPOSITO

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso per capitalizzazione del reddito

Per il calcolo della superficie commerciale totale si applicano gli opportuno coefficienti di omogeneizzazione:

Descrizione	Superfici e [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Box auto	22,00	1	22,00
Box auto	53,50	1	53,50
Box ciclomotori	19,50	1	19,50
Deposito	20,70	0,20	4,00
Box auto	80,00	1	80,00
Sup.Commerciale Tot. in c.t.			<b>179,00</b>

I valori di mercato vengono acquisiti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) di cui riportiamo sinteticamente i risultati ottenuti:

Risultato interrogazione: Anno 2019 – Semestre 2  
 Provincia: NAPOLI  
 Comune: POZZUOLI  
 Fascia/zona: Suburbana/SOLFATARA-PISCIARELLI  
 Codice di zona: E5  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici  
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	830	1250	L	2,8	4,2	N

Il valore locativo in mercato di libera concorrenza per immobili ed unità con destinazione box nella zona con caratteristiche simili lo si è valutato con un valore locativo pari a **2,80 €/mq** per mese, valore pari a quello minimo della quotazione OMI.

Superficie Commerciale Totale in c.t.: mq 179,00

Canone locativo mensile: €/mq 2,8 x mq 179 = € 501

Decurtazione canone per rischio demolizione = 30%

Per cui si ha:

€ 501 x 0,70 = 351 in c.t.

Canone di locazione annuo lordo: 351 x 12 = € 4.200 in c.t.

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

Reddito netto annuo: € 4.200 x 0,80 = € 3.360

Si assume il valore di saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i = 0,05$ , sostituendo i valori determinati nella formula:

$$V = R/i$$

dove

V = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

si ottiene:

$V = € 3.360 / 0,05 = 67.200$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$V = 3.360 \times 15 = € 50.400,00$

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore d'uso, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$V = € (67.200,00 + 50.400,00) / 2 = € 58.800,00$  (in c.t.)



**Adeguamenti e correzioni della stima**

Stato di manutenzione - 30%

Obsolescenza impiantistica - 15%

Calcolo coefficiente totale di correzione  $(0,70 \times 0,85) = 0,59$ Valore d'uso: € 58.800 x 0,59 = **€ 34.700 in c.t.****6) Corpo di fabbrica H: ALBERGO denominato "ALBERGHETTO"****Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Calcolo della superficie:

Piano terra: mq 235,40

Primo piano: mq 250,75

Superficie Commerciale Totale: mq 486

Nel caso in esame, in ragione della destinazione d'uso del fabbricato, realizzato in ampliamento alla struttura alberghiera principale e ad esso collegato tramite passerella, si ritiene congruo, per omogeneità di calcolo, adottare il valore unitario di costruzione come determinato nel procedimento della stima a costo di costruzione per la valutazione dell'albergo principale, corretto in base al valore di deprezzamento  $D=40\%$

Costo di costruzione: €/mq 2.499

Deprezzamento: €/mq 2.499 x 0,40 = €/mq 999,60

Costo di costruzione:  $(2.499 - 999,60) = €/mq 1.500$ Si considera una aliquota di abbattimento per rischio di demolizione pari a  $k:0,30$ **Valore di costruzione: €/mq 450**

Come descritto in precedenza, l'immobile si presenta in condizioni manutentive insufficienti. Si reputa pertanto necessario applicare al valore unitario del costo di costruzione una aliquota correttiva che tenga conto dello stato d'uso.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Stato di manutenzione - 10%

Obsolescenza impiantistica - 10%

Calcolo coefficiente totale di correzione  $(0,90 \times 0,90) = 0,81$ Valore d'uso: €/mq 450 x 0,64 x mq 486 = **€ 177.000 in c.t.**

**7) Corpo di fabbrica I: DEPANDANCE "400 - 401"**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Per il calcolo della superficie commerciale totale si applicano gli opportuno coefficienti di omogeneizzazione:

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Residence "400"	79,00	1	79,00
Residence "401"	87,50	1	87,50
Patio	32	0,35	11,20
Sup. Commerciale Tot. in c.t.			<b>178,00</b>

Il fabbricato presenta condizioni manutentive non sufficienti per l'immediata fruizione.

Si reputa pertanto necessario applicare al valore unitario del costo di costruzione una aliquota correttiva che tenga conto dei costi per il ripristino delle condizioni di utilizzo.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Stato di manutenzione - 20%

Obsolescenza impiantistica - 20%

Calcolo coefficiente totale di correzione  $(0,80 \times 0,80) = 0,64$

Valore d'uso: €/mq 320 x 0,64 x mq 178 = **€ 36.500 in c.t.**

**8) Corpo di fabbrica L: PALESTRA**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso per capitalizzazione del reddito

Per il calcolo della superficie commerciale totale si applicano gli opportuno coefficienti di omogeneizzazione:

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Palestra	288,00	1	288,00
Deposito	5,50	0,20	1,10
Spogliatoio	7,00	0,35	2,45
Sup. Commerciale Tot. in c.t.			<b>291,00</b>



Per la determinazione del valore d'uso del corpo di fabbrica si ritiene congruo adottare il canone annuo di locazione così come determinato dall'effettiva locazione del cespite, stabilito in € 6.000,00 oltre iva, avente durata anni uno, escluso consumi idrici ed elettrici a carico del conduttore.

Superficie Commerciale Totale in c.t.: mq 291,00

Aliquota abbattimento per rischio demolizione k: 0,30

€ 6.000 x 0,30 = 1.800 in c.t.

da cui si deve detrarre almeno il 20% per l'incidenza dovuta a spese, tasse, ecc., quindi si ha:

€ 1.800 x 0,80 = € 1.440

Si assume il valore di saggio di capitalizzazione più cautelativo  $i = 0,05$ , sostituendo i valori determinati nella formula

$$V = R/i$$

dove

V = Valore dell' immobile

R = Reddito annuo (netto)

i = tasso di capitalizzazione variabile tra il 2% e il 6%

si ottiene:

$V = € 1.440 / 0,05 = 28.800$

Il valore che si ottiene moltiplicando il reddito netto annuo per una durata media di 15 anni prima di un'eventuale demolizione del manufatto, è pari a:

$V = 1.800 \times 15 = € 27.000$

Per cui per un risultato che possa ulteriormente approssimarsi al più probabile valore d'uso, si può procedere alla media aritmetica tra i valori innanzi ottenuti:

$V = € (28.800 + 27.000) / 2 = € 27.900,00$  (in c.t.)

A tale valore ottenuto, in ragione dello stato manutentivo del fabbricato, oggetto di recente vandalizzazione, e dal carattere precario dell'opera, si applica una ulteriore aliquota correttiva

### **Adeguamenti e correzioni della stima**

Stato di manutenzione - 30%

Valore d'uso: € 27.900 x 0,70 = **€ 19.500 in c.t.**



**9) Corpo di fabbrica N: VILLA E ACCESSORI**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Per il calcolo della superficie commerciale totale si applicano gli opportuno coefficienti di omogeneizzazione:

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Villa	355,00	1	355,00
Servizi esterni	12,00	0,20	2,40
Deposito	22,00	0,20	4,40
Sup. Commerciale Tot. in c.t.			<b>362,00</b>

Sebbene l'immobile appartenga alla tipologia villa mono-familiare, per la quale la Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento alla zona di interesse fornisce sufficienti dati per la determinazione del valore unitario per la determinazione del valore di mercato del bene, in ragione del pessimo stato di conservazione si è ritenuto appropriato utilizzare il parametro determinato dal costo di produzione al quale si applica una aliquota correttiva che tenga conto dello stato manutentivo.

**Adeguamenti e correzioni della stima**

Stato di manutenzione - 60%

Obsolescenza impiantistica - 25%

Calcolo coefficiente totale di correzione  $(0,40 \times 0,75) = 0,37$

Valore d'uso: €/mq 320 x 0,30 x mq 362 = **€ 34.800 in c.t.**

**10) Corpo di fabbrica Q: RESIDENCE - a**

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Calcolo della superficie commerciale:





Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Sup. tot. residence	230,00	1	230,00
Sup. tot. veranda	85,00	0,35	30,00
Deposito	59,00	---	---
<b>Sup. Commerciale Tot. in c.t.</b>			<b>260,00</b>

Il fabbricato presenta condizioni manutentive non sufficienti per l'immediata fruizione. Si reputa pertanto necessario applicare al valore unitario del costo di costruzione una aliquota correttiva che tenga conto dei costi per il ripristino delle condizioni di utilizzo. Il deposito attiguo non sarà computato nel calcolo della superficie commerciale poiché, per lo stato conservativo pessimo e l'elevata obsolescenza del manufatto, non si ritiene possa generare alcun profitto.

#### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato di manutenzione - 50%

Obsolescenza impiantistica - 25%

Calcolo coefficiente totale di correzione (0,50 x 0,75) = 0,37

Valore d'uso: €/mq 320 x 0,45 x mq 260 = **€ 31.200 in c.t.**

#### 11) Corpo di fabbrica Q: RESIDENCE c E DEPOSITI

**Criterio di stima utilizzato:** Valore d'uso con costo di costruzione deprezzato

Calcolo della superficie commerciale:

Descrizione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Coefficiente	Superficie utile omogeneizzata [m <sup>2</sup> ]
Sup. tot. n°2 app. P.T.	97,00	1	97,00
Sup. tot. depositi P.T.	183,00	0,35	64,00
Sup. tot. n°6 app. P.1	187,00	1	187,00
Sup. tot. terrazza P.1	172,00	0,25	43,00
<b>Sup. Commerciale Tot. in c.t.</b>			<b>391,00</b>

Il fabbricato presenta condizioni manutentive non sufficienti per l'immediata fruizione.



Si reputa pertanto necessario applicare al valore unitario del costo di costruzione una aliquota correttiva che tenga conto dei costi per il ripristino delle condizioni di utilizzo.

### Adeguamenti e correzioni della stima

Stato di manutenzione - 60%

Obsolescenza impiantistica - 30%

Calcolo coefficiente totale di correzione (0,40 x 0,70) = 0,28

Valore d'uso: €/mq 320 x 0,28 x mq 391 = **€ 35.000 in c.t.**

\*\*\*

### TABELLA RIASSUNTIVA VALORE D'USO

NOME	DESCRIZIONE	SUP.COMM.LE MQ in c.t.	VALORE D'USO €
Corpo di fabbrica A	PUNTO RISTORO/ EX PORTINERIA	26	<b>8.300</b>
Corpo di fabbrica B	UFFICIO	45	--
Corpo di fabbrica C	SERVIZI AREA SPORTIVA	110	<b>32.000</b>
Corpi di fabbrica D - E	DISCOTECA E DEPOSITO BAR	481	<b>54.000</b>
Corpo di fabbrica F	BOX AUTO E DEPOSITO	179	<b>34.700</b>
Corpo di fabbrica I	"ALBERGHETTO"	486	<b>177.000</b>
Corpo di fabbrica L	DEPANDANCE "400 - 401"	178	<b>36.500</b>
Corpo di fabbrica M	PALESTRA	291	<b>19.500</b>
Corpo di fabbrica O	VILLA E ACCESSORI	362	<b>34.800</b>
Corpi di fabbrica P	RESIDENCE_ A	260	<b>31.200</b>
Corpo di fabbrica F	RESIDENCE _C E DEPOSITI	391	<b>35.000</b>
VALORE D'USO <i>Edifici abusivi</i>		Valore totale = <b>€ 463.000 in c.t.</b>	



## 12.4 Valore di mercato del fondo rustico

Per la stima dei terreni si è fatto riferimento al valore medio desunto dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio (Valori Agricoli Medi della provincia di Napoli\_ Annualità 2019) e dal prezzo proposto dal mercato sul luogo:

REGIONE AGRARIA N°2: **Colline Litoranee di Napoli**

TIPOLOGIA: **Seminativo arborato**

VALORE AGRICOLO: **35.925,00 (€/Ha)**

Per le indagini di mercato condotte dalla scrivente presso le società immobiliari *in situ*, si ritiene opportuno assumere un valore di mercato pari alla quotazione fornita dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio ossia circa **3,60 €/mq in c.t.**

**Superficie totale:** mq 12.263

Il valore stimato del fondo rustico, nello stato di fatto in cui si trova, al lordo di adeguamenti e correzioni, risulta pari a: **€ 44.147,00**

Si riputa opportuno operare degli adeguamenti e correzioni della stima attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti che perfezionino ulteriormente il valore di mercato anche in riferimento allo stato manutentivo e al regime vincolistico cui l'area è sottoposta, che si individua intorno al 30% del valore dell'area.

Si ottiene:

€ (44.147 x 0,70)= € 30.903

Deprezzamento per assenza garanzia vizi occulti 15%:

€ (30.903 x 0,85)= **€ 26.000 in c.t.**

FONDO RUSTICO	Valore totale = € <b>26.000 in c.t.</b>
---------------	---

## 13. Oneri di regolarizzazione urbanistica

Per l'esecuzione illegittima di opere abusive non sanabili, così come individuato al paragrafo 7.1, occorre procedere all'**eliminazione definitiva e permanente degli illeciti e alla riduzione in ripristino dei luoghi.**

Ciò comporterà l'esecuzione delle seguenti opere:

- puntellature, ponteggi, recinzioni e dispositivi di sicurezza;



- rimozione delle esistenti strutture sia verticali che orizzontali abusive (strutture metalliche, solai in latero-cemento, muratura, infissi, cancelli e opere in ferro) e trasporto a rifiuto del materiale.

I prezzi relativi alle opere di rimozione e smaltimento sono stati desunti dalla vigente tariffa OO.PP della Regione Campania del 2020, come indicato nell'allegato computo metrico (All. G\_n.16) e ammontano ad € 451.888,11.

Si precisa che avendo calcolato il valore d'uso dei corpi di fabbrica realizzati abusivamente, presumendo che il rischio di demolizione sia estremamente remoto, si è assunto come orizzonte temporale del bene un periodo pari a 15 anni e pertanto anche i relativi costi di demolizione saranno rivalutati sulla base degli opportuni indici ISTAT.

Costo totale di demolizione smaltimento ed analisi ambientali (comprensivo IVA 10%):  
497.076

Coefficiente di rivalutazione monetaria ISTAT: 1,233

Costo rivalutato: **€ 612.894,71**

In riferimento alle richieste di sanatoria per le quali sono univocamente individuati gli abusi cui si riferiscono (**Corpo di fabbrica M\_ Tavernetta** e **Corpo di fabbrica P\_ Residence - b**) non è possibile determinare con certezza la sanzione pecuniaria poiché essa è determinata dal valore della rendita catastale che, nel caso di specie, non si ritiene congruo in quanto il valore espresso dalla documentazione catastale (€ 15.253,28) riguarda diversi corpi di fabbrica erroneamente accatastati con un solo subalterno.

Tuttavia, in via del tutto approssimativa e operando le opportune proporzioni, si considera un importo complessivo della sanzione pecuniaria pari a 28.000 cui dovranno sommarsi le relative spese (10% della sanzione) per un valore complessivo pari a **€ 30.000**.

#### **14. Oneri di regolarizzazione catastale**

Dopo aver regolato dal punto di vista urbanistico il complesso alberghiero dagli illeciti riportandolo alla configurazione originaria, sarà necessario anche provvedere nuovamente a regolarizzare catastalmente lo stato del compendio mediante la presentazione presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Napoli di denuncia di variazione (mediante software DOCFA) all'aggiornamento di tipo mappale (mediante software PREGEO).

Per regolarizzare catastalmente l'immobile si considera orientativamente un onere pari a **€ 10.000**.



**15. Valore finale**

Riepilogando quanto calcolato si ottiene la seguente tabella per la determinazione degli adeguamenti e delle correzioni di stima e del valore finale del compendio immobiliare turistico ricettivo al netto di tali decurtazioni:

ALBERGO + AREA SPORTIVA	€	<b>4.491.000</b>	
AREA PERTINENZIALE	€	<b>308.000</b>	
CORPO DI FABBRICA M: "Tavernetta"	€	<b>60.000</b>	
CORPO DI FABBRICA P: "Residence - b"	€	<b>125.000</b>	
VALORE D'USO edifici abusivi	€	<b>463.000</b>	
FONDO RUSTICO	€	<b>26.000</b>	
<b>Oneri di regolarizzazione urbanistica</b>			
- riduzione in pristino dei luoghi	€	<b>- 613.000</b>	-
- sanzione pecuniaria	€	<b>- 30.000</b>	
<b>Oneri di regolarizzazione catastale</b>	€	<b>- 10.000</b>	
<b>totale</b>	€	<b>4.820.000</b>	

Il valore complessivo finale dei beni al netto delle decurtazioni e correzioni sarà dunque pari a **€ 4.820.000** e a seguito di arrotondamenti sarà stimato in:

**LOTTO UNICO: € 4.820.000,00**  
**(euro quattromilionioottocentoventimila/00)**



**16. Elenco allegati****A\_ Conferimento incarico:** Istanza di nomina**B\_ Certificazione ipocatastale:** Certificato del Notaio Serena Faraone**C\_ Titoli di acquisto:**

1. Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'11.04.1973
2. Atto per Notaio Angelo Tirone del 30.04.1980
3. Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'14.04.1981
4. Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli dell'13.07.1983
5. Atto per Notaio Vittorio Iazzetti di Napoli del 01.10.1984
6. Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 17.09.1986, rep. n. 342
7. Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 17.09.1986, rep. n. 343
8. Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 26.09.1986
9. Atto per Notaio Giuseppe Dello Russo del 22.07.1988

**D\_ Elaborati grafici:** Stato dei luoghi

1. Stato dei luoghi: Individuazione planimetrica degli immobili e delle aree
2. Stato dei luoghi

**E\_ Documentazione fotografica**

1. Inquadramento area
2. Planimetria d'inquadramento generale del rilievo fotografico
  - Complesso immobiliare turistico-ricettivo
  - Fondo rustico
3. Rilievo fotografico

**F\_ Documentazione catastale**

1. Foglio di mappa:
  - intero
  - parziale area complesso turistico
  - parziale fondo rustico
2. Planimetrie catastali
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 102 (albergo)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 103 (recinzione pozzo)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 104 (discoteca)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 105 (autorimessa)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 106 (alberghetto)
  - Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 107 (servizi area sportiva, tennis, piscina)
  - Foglio 45, P.IIa 916, Sub. 2 (tavernetta, palestra e residence\_a),
  - Foglio 45, P.IIa 916, Sub. 3 (villa e accessori, residence\_b, residence\_c e depositi)
3. Visure storiche
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 102 (albergo)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 103 (recinzione pozzo)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 104 (discoteca)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 105 (autorimessa)
  - Foglio 45, P.IIa 559, Sub. 106 (alberghetto)
  - Foglio 45, P.IIa 559 Sub. 107 (servizi area sportiva, tennis, piscina)
  - Foglio 45, P.IIa 916, Sub. 2 (tavernetta, palestra e residence\_a)
  - Foglio 45, P.IIa 916, Sub. 3 (villa e accessori, residence\_b, residence\_c e depositi)
  - Foglio 45, P.IIa 559
  - Foglio 45, P.IIa 561, Sub. 1 (dependance "400-401"),
4. Elaborato grafico evoluzione p.IIa 559





- confronto evoluzione fogli di mappa
- sovrapposizione originaria p.lla 50 e attuale p.lla 559

#### **G\_ Documentazione urbanistico-edilizia**

1. Istanza all'Ufficio del Comune di Pozzuoli del 12.03.2020
2. Certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico
3. Istanza all'Ufficio ASL NAPOLI 2
4. Certificati di destinazione urbanistica
5. Licenza edilizia n°66 del 12.10.74
6. Variante in sanatoria del 12.12.77 alla licenza edilizia n°66 del 12.10.74
7. Concessione n°9 del 16.01.1980
8. Variante del 12.06.1981 alla concessione n°9 del 16.01.1980
9. Autorizzazione del 27.05.1981
  - Prot. n° 31163/80 All.5
  - Prot. n° 31163/80
10. Richiesta di sanatoria\_ Pratica n.617 del 21.02.1995
11. Richiesta di sanatoria\_ Pratica n.613 del 23.02.1995
12. Richiesta di sanatoria\_ Pratica n.614 del 21.02.1995
13. Richiesta di sanatoria\_ Pratica n.618 del 21.02.1995
14. Modello 47/85
15. Definizione delle pratiche
16. Computo metrico per demolizione illeciti e riduzione in pristino dei manufatti
17. Individuazione planimetrica delle opere abusive da demolire

#### **H\_ Documentazione albergo principale**

1. Certificato di idoneità statica
2. Certificato Ufficio Genio Civile
3. Certificato di agibilità
4. ASL Denuncia di Inizio Attività
5. Autorizzazione esercizio attività alberghiera
6. Parere ASL Piscine
7. Licenza sanitaria
8. Attestazione rinnovo conformità antincendio
9. Relazione tecnica impianto raffrescamento estivo e riscaldamento centralizzato

#### **I\_ Detenzione dei beni**

1. Contratto antenna Telecom
2. Contratto antenna Vodafone

#### **L\_ Nota di trascrizione n. 19976/22857 del 23.07.1973**

Tanto ha da riferire la sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto.

Napoli, 04 Dicembre 2020

**II C.T.U.**

arch. Valeria Ferrara

