

**Arch. BRUNO SILVESTRO**

Via Mezzocannone n.31 – 80134 Napoli  
mail: [bsilvestro67@gmail.com](mailto:bsilvestro67@gmail.com)  
Pec: [bsilvestro67@archiworldpec.it](mailto:bsilvestro67@archiworldpec.it)

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tribunale di Benevento II° sez. civile**  
**Giudice Delegato: dott. LUIGI GALASSO**  
**Liquidatore: avv. ROMINA AMICOLO**

**LIQUIDAZIONE CONTROLLATA per sovraindebitamento**

**R.G. n°57/2023**

**IL C.T.U.**  
**Arch. Bruno Silvestro**

**INDICE**

|    |                                       |         |
|----|---------------------------------------|---------|
| 1. | PREMESSA E MANDATO                    | pag. 02 |
| 2. | DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE | pag. 02 |
| 3. | DESCRIZIONE DELLA MULTIPROPRIETÀ      | pag. 04 |
| 4. | PROVENIENZA                           | pag. 05 |
| 5. | DATI CATASTALI                        | pag. 06 |
| 6. | REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA       | pag. 09 |
| 7. | CALCOLO DELLA CONSISTENZA             | pag. 10 |
| 8. | VALORE DI MERCATO                     | pag. 12 |
| 9. | VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO          | pag. 16 |
| 10 | FORMAZIONE DEL LOTTO                  | pag. 17 |
| 11 | ALLEGATI                              | pag.    |

**Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro**

## **PREMESSA E MANDATO**

Il sottoscritto Arch. Bruno Silvestro, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n. 6067, con studio in Napoli via Mezzocannone 31, ha ricevuto incarico professionale dall'avv. Romina Amicolo, nominata Liquidatore dal Tribunale ordinario di Benevento seconda sezione civile Giudice Delegato Dott.re Luigi Galasso con sentenza n. 57/2023 pubbl. il 24/11/2023 Rep. n. 86/2023

relazione tecnica estimativa della quota di comproprietà dello 0,58/1000 del complesso immobiliare adibito ad albergo sito nel comune di Positano via Pasitea n. 182, denominato "██████████", di cui risulta essere titolare la Sig.ra ██████████ da vendere all'asta, finalizzata a determinare il valore di mercato del compendio.

Per poter procedere ad una corretta valutazione delle unità immobiliari, bisogna determinare il valore di mercato riferito all'attualità, avendo cura di analizzare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività alberghiera, i pesi e le difformità eventualmente gravanti sugli stessi, mediante un rilievo metrico e fotografico, con successiva rappresentazione grafica.

## **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Trattasi di un compendio immobiliare sito in un fabbricato di epoca moderna (edificio ante 1967), dotato di piano terra e di nove piani sottostrada, con accesso carrabile da un viale privato collegato alla Via Pasitea ed accesso pedonale diretto; il fabbricato ha una struttura portante in cemento armato e tamponature in mattoni pieni, con copertura piana a terrazzo praticabile. La tipologia costruttiva dello stesso è di tipo ricettivo alberghiera con finiture di medio alte e lo stato di conservazione generale della struttura è abbastanza buono; è dotata, inoltre di aree verdi e di ampia zona piscina con servizi annessi, ed infine di area adibita a campo da tennis, così descritti in dettaglio:

- ALBERGO** area totale p.lla 188 di 7931 mq., di cui area di sedime del corpo centrale + ala est di 1978 mq. lordi, sedime della zona piscina di 1240 mq. ed area verde di 4713 mq.
- **PIANO TERRA** – area edificata costituita da cabina elettrica con n.2 ascensori di collegamento, per una superficie lorda di mq.23, con area di servizio scoperta di mq.27;
  - **PIANO 1° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita da hall con reception, direzione, n.2 ripostigli e wc, vano scale e n.2 ascensori di collegamento, corridoio, con n.4 camere, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.274, con area esterna porticata di mq.27; area scoperta costituita da n.4 balconi, ciascuno annesso alle camere, n.1 balcone annesso alla direzione, area antistante porticato ed hall per una superficie complessiva scoperta di mq.205;
  - **PIANO 2° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita dispensa, guardaroba, vano scale e n.2 ascensori di collegamento, corridoio, con n.10 camere, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.490; area scoperta costituita da n.3 balconi, ciascuno annesso alle camere, una scala esterna con passaggio per una superficie complessiva scoperta di mq.13, area esterna coperta costituita da n.2 balconi annessi alle camere, di complessivi mq.25;

- **PIANO 3° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita vano scale e n.2 wc, bar, sala bar, sala ristorante, caffetteria, cucina, cantina ascensori di collegamento, corridoio, ripostiglio e wc di servizio, per una superficie lorda di mq.378; area scoperta costituita da ampio terrazzo annesso al bar e sala bar, balcone di collegamento e terrazzo annesso a sala ristorante, per una superficie complessiva scoperta di mq.299;
- **PIANO 4° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita n.2 vani scale e n.1 ascensore di collegamento, n.4 ripostigli, n.3 corridoi, con n.11 camere, di cui due doppie, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.590; area scoperta costituita da n.2 balconi, ciascuno annesso alle camere, una scala esterna con passaggio per una superficie complessiva scoperta di mq.46; area esterna coperta costituita da n.7 balconi ciascuno annesso alle camere, di complessivi mq.47;
- **PIANO 5° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita n.2 vani scale e n.1 ascensore di collegamento, n.5 ripostigli ed un wc, n.2 corridoi, con n.17 camere, di cui 10 doppie, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.970; area scoperta costituita da un grande balcone, annesso a n.5 camere, un balconcino annesso ad una camera, una scala esterna con passaggio per una superficie complessiva scoperta di mq.62; area esterna coperta costituita da n.7 balconi ciascuno annesso alle camere, di complessivi mq.63;
- **PIANO 6° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita n.2 vani scale di collegamento, n.2 ripostigli ed un autoclave, n.3 corridoi, con n.12 camere, di cui 6 doppie, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.589; area scoperta costituita da un grande corridoio di passaggio, annesso a n.4 camere, per una superficie complessiva scoperta di mq.88; area esterna coperta costituita da n.7 balconi ciascuno annesso alle camere, un balconcino annesso ad una camera, di complessivi mq.104;
- **PIANO 7° SOTTOSTRADA** – area edificata costituita una scala di collegamento, un corridoio, con n.3 camere, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.112; area esterna coperta costituita da n.3 balconi ciascuno annesso alle camere, di complessivi mq.26;
- **PIANO 3° SOTTOSTRADA ALA EST** – area edificata costituita un vano scale, un ripostiglio e n.2 corridoi, con n.9 camere, di cui una doppia, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.322; area scoperta costituita da n.8 balconi, ciascuno annesso alle camere, per una superficie complessiva scoperta di mq.56;
- **PIANO 4° SOTTOSTRADA ALA EST** – area edificata costituita un vano scale, un ripostiglio e n.2 corridoi, con n.9 camere, di cui una doppia, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.355; area esterna coperta costituita da n.8 balconi, ciascuno annesso alle camere, per una superficie complessiva scoperta di mq.56;
- **PIANO 5° SOTTOSTRADA ALA EST** – area edificata costituita un vano scale, un ripostiglio e n.2 corridoi, con n.9 camere, di cui una doppia, ciascuna con wc interno, per una superficie lorda di mq.358; area scoperta costituita da n.3 terrazzini con scale di collegamento ai camminamenti esterni di complessivi mq.37; area esterna coperta costituita da n.5 balconi ciascuno annesso alle camere, per una superficie complessiva scoperta di mq.27;
- **PIANO 7° SOTTOSTRADA PISCINA** – area edificata costituita una sala di servizio bar e un corpo spogliatoi wc e ripostiglio, per una superficie lorda di mq.10; area esterna piscina mq.49; ed

un'area esterna scoperta annessa alla piscina di 740 mq;

- PIANO 8° SOTTOSTRADA – area edificata costituita n.7 ambienti di servizio, ciascuno con wc annesso, per una superficie lorda di mq 187; area esterna scoperta costituita da camminamento e scale di collegamento alla piscina superiore di 50 mq;
- PIANO 9° SOTTOSTRADA – area edificata costituita scale di collegamento, corridoio, sala fitness, sala polifunzionale, n.4 wc, n.2 ripostigli e locale impianto piscina per una superficie lorda di mq.362;
- PIANO 9° SOTTOSTRADA CAMPO DA TENNIS – area esterna adibita a campo da tennis di mq.380 con annessi camminamenti di 177 mq;

**AREA DI ACCESSO** costituita da lastrico solare di 45 mq. (p.lia 1362) con accesso diretto dalla strada comunale via Pasitea e collegata alla p.lia 1361 adibita a parcheggio, e porzione di accesso carrabile di 100 mq. (p.lia 216) interclusa tra la p.lia 217 adibita ad area di accesso carrabile e la p.lia 1361 adibita a parcheggio;

**AREA DI PASSAGGIO** costituita da un'area verde di circa 960 mq. (p.lia 305 di 250 mq., p.lia 1329 di 440 mq. e p.lia 1330 di 270 mq.), con scala di connessione diretta al centro del paese e collegata alla superiore p.lia 305 anch'essa adibita alla medesima funzione.

### **DESCRIZIONE DELLA MULTIPROPRIETÀ**

L'immobile oggetto della multiproprietà è la suite n.303, ubicata al piano 4° sottostrada della struttura alberghiera ed ha una superficie complessiva al lordo dei tramezzi interni e delle murature esterne diompagno, di mq.60,45, di cui mq.52,00 netti, un balcone coperto di mq.6,32 al lordo delle murature diompagno, di cui mq.5,50 netti, così descritti in dettaglio:

- Un soggiorno di forma rettangolare, con n.2 due armadi a muro nella zona di ingresso (altezza di 2,70 mt.), un tavolo e due sedie, un tavolino, n.2 poltrone letto singole, n.2 poltrone letto doppie, una tv sospesa al muro ed uno split per la climatizzazione; ambiente dotato di portafinestra di accesso al balcone coperto, con superficie interna netta di mq.27,85 ed altezza di mt.2,85;
- Un primo bagno cieco, dotato di piano lavabo in marmo, wc, bidet e cabina doccia incassata, con accesso dal soggiorno e superficie netta di mq.2,85 ed altezza di mt.2,40;
- Una camera da letto con acceso dal soggiorno e di forma rettangolare, con un armadio a muro, un letto matrimoniale con due comodini sospesi al muro, un mobiletto basso ed uno split per la climatizzazione nella zona di ingresso (altezza di 2,70 mt.); ambiente dotato di finestra, con interna superficie netta di mq.18,45 ed altezza di mt.2,85;
- Un secondo bagno cieco, dotato di piano lavabo in marmo, wc, bidet e cabina doccia incassata, con accesso dal soggiorno e superficie netta di mq.2,85 ed altezza di mt.2,40;

La multiproprietà, come rilevato da contratto di compravendita, è riferita al **codice periodo n.10** del regolamento di gestione della comproprietà, che individua il diritto di eseguire la propria fruizione ed il soggiorno della suite n.303 per il periodo di una settimana dal 26° al 27° sabato dell'anno ad una **Tariffa Alberghiera Agevolata** (T.A.A.) (selezione pubblicata nel regolamento di gestione e ripro-

posti letto, per l'anno 2024 è individuata in **€1.103,82** ed è riferita a n.6 posti letto; per poter usufruire del soggiorno nel periodo suindicato, previa decadenza del diritto di fruizione e soggiorno, è necessario effettuare il saldo della stessa con 180 gg. di anticipo. Nel caso di mancato pagamento della T.A.A. la società di gestione è svincolata del tutto da tale diritto e potrà gestire la suite n.303 in maniera autonoma.

Inoltre, per la multiproprietà in oggetto, trattandosi di una comproprietà immobiliare suddivisa in millesimi, sono attribuite **le spese di ordinaria e straordinaria relative a 0,58/1000**, che dall'estratto conto fornito dalla società di gestione, non risultano essere state mai saldate, ed hanno maturato un debito aggiornato al 10/07/2024 ad € 4.577,52 costituito da €4398,22 riferiti a debito degli anni pregressi per spese ordinarie e straordinarie, ed €179,30 per rata ordinaria di gestione del 2024.

### **PROVENIENZA**

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è pervenuto all'attuale proprietario, nella sua consistenza, a seguito del seguente atto:

- compravendita del 28/01/2002 per notaio Folco Schiavo in Milano, rep. n.167516, racc. n.8174 registrato a Milano ufficio atti privati al n.499-2V il 08/02/2002; in tale atto si evince che alla parte acquirente è attribuito il diritto di eseguire la prenotazione, per la fruizione ed il soggiorno a tariffa agevolata, **sulla suite n.303 codice 10**, attuato nei modi previsti del **contratto di gestione** registrato a Milano il 31/08/1993 al n.22986, integrato con atto registrato a Milano il 29/03/1994 al n.7354, e per il periodo corrispondente **al codice 10 individuato nel regolamento allegato** all'atto del notaio Schiavo rep. N.156.822/5117 del 25/10/1994, trascritto a Salerno il 11/11/1994 ai n.29660/22902;
- nota di trascrizione del 14/02/2002 alla conservatoria dei registri immobiliari di Salerno, Registro Generale n.5247 e Registro Particolare n.4036, ove nel quadro B – Immobili sono indicate le seguenti unità immobiliari censite nel comune di Positano alla via Pasitea n182:

1. Catasto Urbano - foglio 4 p.la 188
2. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 60
3. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 97
4. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 766
5. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 767
6. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 98
7. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 188
8. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 213
9. Catasto Terreni - foglio 4 p.la 216
10. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 930
11. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 136
12. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 294
13. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 305
14. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 1329
15. Catasto Terreni - foglio 5 p.la 1330

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

### DATICATASTALI

Dalla visura catastale storica delle singole unità immobiliari indicate nella nota di trascrizione allegata all'atto di compravendita, si evince che alcune particelle censite al Catasto Terreni sono state soppresse; nello specifico:

- Con RIORDINO FONDARIO del 30/04/2010 Pratica n. SA0212104 (n. 1602.2/2010), sono state passate al foglio 4 per PRATICA WEGIS:
  1. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 930 - sostituita da foglio 4 p.lla 1347
  2. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 136 - sostituita da foglio 4 p.lla 1346
  3. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 294 - sostituita da foglio 4 p.lla 1348
- con TIPO MAPPALE del 20/05/2010 Pratica n. SA0250869 (n. 250869.1/2010), sono state accorpate le seguenti:
  1. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 60 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  2. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 766 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  3. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 767 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  4. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 98 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  5. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 213 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  6. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1347 (ex foglio 5 p.lla 930) - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  7. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1346 (ex foglio 5 p.lla 136) - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  8. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1348 (ex foglio 5 p.lla 294) - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  9. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 188 - accorpata con le p.lle 60, 98, 190, 213, 214, 766, 767, 1030, 1346, 1347, 1348 generando una p.lla di mq.7.909 mq.
- Con FRAZIONAMENTO del 14/02/2011 Pratica n. SA0090269 (n. 90269.1/2011), la p.lla 188 di 7.909 mq. è stata divisa e sono state generate le seguenti particelle:
  1. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 188 – di 7.199 mq.
  2. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1361 – di 665 mq.
  3. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1362 – di 45 mq.
- Con RIORDINO FONDARIO del 11/05/2011 Pratica n. SA0625373 T.M. N.90269/11 (ISTANZA N.288062/11) (n. 288062.1/2011):
  1. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 97 - soppressa ed accorpata alla p.lla 188
  2. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 188 - accorpata con le p.lle 60, 98, 190, 213, 214, 766, 767, 1030, 1346, 1347, 1348, 97 generando una p.lla di mq.7.931 mq.

Da tali passaggi catastali si evince che le p.lle attualmente in atti al catasto terreni afferenti alla quota di possesso di 0,58/1000 della sig.ra [REDACTED] sono le seguenti:

1. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 188 – di 7.931 mq.
2. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1361 – di 665 mq.
3. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 1362 – di 45 mq.
4. Catasto Terreni - foglio 4 p.lla 216 – di 100 mq.
5. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 305 – di 250 mq.
6. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 1329 - di 440 mq.
7. Catasto Terreni - foglio 5 p.lla 1330 - di 27 mq.

Pubblicazione  
o riproduzione

Dalla visura catastale per soggetto nel Comune di Positano, la sig.ra [REDACTED] risulta proprietaria delle seguenti Unità Immobiliari:

**ALBERGO**

|                            |                                                                                                                                                                                       |                                |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Catasto Terreni            | foglio 4                                                                                                                                                                              | particella 188                 |
| Qualità <b>Ente Urbano</b> | ha 0 are 79 ca 31 (7931 mq)                                                                                                                                                           |                                |
| Catasto dei Fabbricati     | foglio 4                                                                                                                                                                              | particella 188 sub ----        |
| Zona censuaria 1           | Categoria D/2                                                                                                                                                                         | Rendita catastale € 145.200,00 |
| Intestatari                | [REDACTED]<br>[REDACTED] per 2759/100000 ed altri 1237 intestatari                                                                                                                    |                                |
| Confini:                   | NORD foglio 4 p.ile 1026-762-759-1437-1093-61<br>EST foglio 5 p.ile 931-1353 e strada poderale<br>OVEST foglio 4 p.ile 217-216-1361-1028-186-1026<br>SUD foglio 5 p.ile 305-1329-1330 |                                |

Dalla lettura della visura storica al catasto dei Fabbricati, che parte dal 30/06/1987 (inizio dell'impianto meccanografico del catasto), si evidenziano i seguenti passaggi:

1. All'impianto meccanografico (30/06/1987) l'immobile è censito con **cat. D/2 rendita L.133.900.000**, e la planimetria ad esso associata non risulta agli atti catastali
2. variazione per rettifica di errori del 28/07/1993 in atti dal 28/07/1993 (n.23.1/1993) l'immobile è censito con **cat. D/2 rendita L.133.300.000** con rettifica rendita catastale per errore imputabile all'ufficio e commesso in sede di digitazione, la planimetria associata è stata inserita con prot.29 del 06/10/1993;
3. variazione di UFFICIO per rettifica zona censuaria del 01/01/1994 in atti dal 16/03/1994 (n.100000.1/1994) l'immobile è censito con **zona censuaria 1 cat. D/2 rendita L.133.300.000**, con la planimetria che non è stata associata agli atti;
4. variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 01/04/2011 in atti dal 01/04/2011 (n.18362.1/2011) l'immobile è censito con **zona censuaria 1 cat. D/2 rendita €68.834,70**, con la planimetria associata è stata inserita con prot. SA0193908 del 01/04/2011 ed è conforme allo stato attuale dei luoghi;
5. variazione di UFFICIO per rettifica classamento (ai sensi del D.M.701/94) del 28/03/2012 in atti dal 28/03/2012 (n.15840.1/2012) l'immobile è censito con **zona censuaria 1 cat. D/2 rendita rettificata di €145.200,00**, con la planimetria associata è stata inserita con prot. SA0193908 del 01/04/2011 ed è conforme allo stato attuale dei luoghi;

Dal sopralluogo effettuato si rileva una conformità dello stato dei luoghi attuale del compendio immobiliare con la planimetria catastale attualmente in atti, presentata il 01/04/2011.

**LASTRICO SOLARE**

|                            |                          |                          |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Catasto Terreni            | foglio 4                 | particella 1362          |
| Qualità <b>Ente Urbano</b> | ha 0 are 0 ca 45 (45 mq) |                          |
| Catasto dei Fabbricati     | foglio 4                 | particella 1362 sub ---- |
| Zona censuaria 1           | Categoria F/1            | Rendita catastale € ---- |

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Intestatari [REDACTED] proprietà per **58/100000** reg.  
separazione beni, ed altri 1238 intestatari  
Confini: NORD foglio 4 p.lla 1361 EST foglio 4 p.lla 1361  
OVEST strada comunale SUD foglio 4 p.lla 215

**AREA VERDE** Catasto Terreni foglio **4** particella **216**  
Qualità **Frutteto** ha **0** are **1** ca **0 (100 mq)**  
Intestatari [REDACTED] proprietà per **58/100000** reg.  
separazione beni, [REDACTED] per 1699866/4000000 ed altri 1237 intestatari  
Confini: NORD foglio 4 p.lla 1361 EST foglio 4 p.lla 188  
OVEST foglio 4 p.lla 215 SUD foglio 4 p.lla 217

**AREA VERDE** Catasto Terreni foglio **5** particella **1329**  
Qualità **Bosco ceduo** ha **0** are **4** ca **40 (440 mq)**  
Intestatari [REDACTED] proprietà per **58/100000** reg.  
separazione beni, [REDACTED] per 4504534/8000000 ed altri 1237 intestatari  
Confini: NORD foglio 4 p.lla 188 EST foglio 5 p.lla 1330  
OVEST foglio 5 p.lla 305 SUD foglio 5 p.lla 1059

**AREA VERDE** Catasto Terreni foglio **5** particella **1330**  
Qualità **Uliveto** ha **0** are **2** ca **70 (270 mq)**  
Intestatari [REDACTED] proprietà per **58/100000** reg.  
separazione beni, [REDACTED] per 2249155/3000000 ed altri 1237 intestatari  
Confini: NORD f.4 p.lla 188 - f.5 p.lle 1353-1354 EST strada poderal  
OVEST foglio 5 p.lla 1329 SUD foglio 5 p.lla 306

Dalla suindicata visura catastale per soggetto non risultano intestate alla sig.ra [REDACTED] le  
seguenti p.lle, delle quali la stessa è comproprietaria per 0,58/1000:

**LASTRICO SOLARE** Catasto Terreni foglio **4** particella **1361**  
Qualità **Ente Urbano** ha **0** are **6** ca **65 (665 mq)**  
Catasto dei Fabbricati foglio **4** particella **1361** sub ----  
Zona censuaria **1** Categoria **F/1** Rendita catastale **€ ----**  
Intestatari [REDACTED] proprietà per  
**99858/100000**, ed altri 2 intestatari  
Confini: NORD foglio 4 p.lla 1028 EST foglio 4 p.lla 188  
OVEST strada comunale SUD foglio 4 p.lla 216-1362

**AREA VERDE** Catasto Terreni foglio **5** particella **305**  
Qualità **Bosco ceduo** ha **0** are **2** ca **50 (250 mq)**

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

Intestatari Bizzi Hotel spa con sede in Milano (ex Domina Vacanze spa) proprietà per  
**1646921/3000000**, ed altri 1238 intestatari

Confini: NORD foglio 4 p.lla 188  
OVEST strada podereale

EST foglio 5 p.lla 1329  
SUD foglio 5 p.lla 1059

Per tali cespiti (foglio 4 p.lla 1361 e foglio 5 p.lla 305) dovrà effettuarsi voltura catastale a favore della  
s.r.l. [redacted] per la quota di proprietà di 0,58/1000.

### **REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA**

Le unità immobiliari in oggetto ricadono:

- ai sensi del Piano Urbanistico Territoriale (PUT) in **zona 2 – Tutela degli insediamenti antichi accentrat**;
- ai sensi del Piano Regolatore Generale (PRG) le U.I. del foglio 4 p.lla 188-1362-216 e foglio 5 p.lla 1329, ricadono in **zona A regolate dall'art.9 delle Norme tecniche di attuazione**, mentre una piccola porzione di foglio 4 p.lla 188 (campo da tennis) e foglio 5 p.lla 1330 in **zona F - Attrezzature di progetto – aree verdi ed impianti sportivi**;
- ai sensi del D.Lgs 42/04 in **zona centro storico - area tutelata**;
- in area sottoposta a "Vincolo Idrogeologico" in zona con **pericolosità di frana P4** per una porzione della p.lla 188 (ala Est e zona piscina) ed in zona **pericolosità di frana P3** per la restante porzione della p.lla 188 e foglio 5 p.lla 1329-1330.

Lo stato dei luoghi originario dell'intero compendio, che ne certifica la consistenza della volumetria realizzata, è attestato dai seguenti atti indicati nel contratto di compravendita del 28/01/2002:

1. ai sensi dell'art.40 della legge 47/85, il rappresentante legale della società venditrice dichiara che l'immobile è stato costruito in data antecedente al 01/09/1967;
2. ai sensi dell'art.26 della legge 47/85 sono state presentate varie denunce per opere interne, ed è stata ottenuta l'autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria prot. n.439 del 19/03/1991
3. ai sensi dell'art.39 della legge 724/94 e successive modifiche del 01/03/1995 è stata presentata domanda di concessione in sanatoria e per la stessa è stata versata la relativa oblazione pari a Lire 1.667.000 e Lire 667.000, ed oneri concessori pari a Lire 4.320.000 mediante versamento su c/c postale eseguito il 29/12/1994 (bollette n.190-191-193); tale documentazione è allegata all'atto notaio Schiavo di Milano rep. n.157.352 del 17/05/1995 registrato a Milano il 02/06/1995 al n.16453-2A e trascritto a Salerno il 12/07/1995 dal n.18889 al n.18910;
4. ai sensi dell'art.18 della legge 47/85, relativamente alle aree scoperte annesse al fabbricato, non ricorrono i presupposti poiché le stesse sono inferiori a 5000 mq. e di pertinenza dell'edificio denunciato al NCEU

Ad ulteriore verifica è stata effettuata dal sottoscritto, il 30/07/2024 al comune di [redacted] in risposta alla richiesta di accesso agli atti documentali che, come da mail allegata, avrebbe dovuto essere accettata

**Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro**

entro il 29/08/2024 ed i relativi atti inviati entro il 18/09/2024; ad oggi, nonostante i solleciti telefonici effettuati, tale richiesta non è stata ancora accettata.

Considerando che il tipo di attività ricettiva è attualmente in atto, per il cui esercizio debbono essere rilasciate specifiche autorizzazioni, che, qualora esistessero difformità edilizie, non potrebbero essere rilasciate, e che si sta effettuando la valutazione di una quota infinitesimale (0,58 millesimi) della proprietà dell'intero compendio immobiliare, si può ragionevolmente presumere che il compendio edilizio sia conforme alle norme urbanistico-edilizie vigenti.

### CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Per il calcolo della **consistenza legittima** da utilizzare ai fini della valutazione dell'immobile si fa riferimento alla superficie commerciale, che sarà determinata considerando la superficie di area edificata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali, mentre le aree scoperte saranno calcolate con i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Area esterna coperta, quali portici, balconi e terrazze coperte 20%
- Area esterna scoperta attrezzata, quali piscina e campi da tennis 15%
- Area esterna scoperta, quali cortili, camminamenti ed altro 10%
- Area verde 5%

Dal rilievo delle planimetrie catastali dell'intero **complesso alberghiero** si determinano i dati riportati nella seguente tabella di calcolo:

|                | Piano                | Tipologia area        | Superficie | Coeff. Ragguaglio | Superficie ragguagliata | Sup. LORDA ragguagliata |
|----------------|----------------------|-----------------------|------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| CORPO CENTRALE | Piano terra          | area esterna scoperta | 27,00      | 0,10              | 2,70                    | 25,70                   |
|                |                      | area edificata        | 23,00      | 1,00              | 23,00                   |                         |
|                | Piano 1° sottostrada | area esterna scoperta | 205,00     | 0,10              | 20,50                   | 299,90                  |
|                |                      | area esterna coperta  | 27,00      | 0,20              | 5,40                    |                         |
|                | Piano 2° sottostrada | area edificata        | 274,00     | 1,00              | 274,00                  | 498,90                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 39,00      | 0,10              | 3,90                    |                         |
|                |                      | area esterna coperta  | 25,00      | 0,20              | 5,00                    |                         |
|                | Piano 3° sottostrada | area edificata        | 490,00     | 1,00              | 490,00                  | 407,90                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 299,00     | 0,10              | 29,90                   |                         |
|                | Piano 4° sottostrada | area edificata        | 378,00     | 1,00              | 378,00                  | 604,00                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 46,00      | 0,10              | 4,60                    |                         |
|                |                      | area esterna coperta  | 47,00      | 0,20              | 9,40                    |                         |
|                | Piano 5° sottostrada | area edificata        | 590,00     | 1,00              | 590,00                  | 988,80                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 62,00      | 0,10              | 6,20                    |                         |
|                |                      | area esterna coperta  | 63,00      | 0,20              | 12,60                   |                         |
|                | Piano 6° sottostrada | area edificata        | 970,00     | 1,00              | 970,00                  | 618,90                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 88,00      | 0,10              | 8,80                    |                         |
|                |                      | area esterna coperta  | 104,00     | 0,20              | 20,80                   |                         |
|                | Piano 7° sottostrada | area edificata        | 589,00     | 1,00              | 589,00                  | 117,20                  |
|                |                      | area esterna scoperta | 26,00      | 0,20              | 5,20                    |                         |
|                | Piano 3°             | area esterna scoperta | 112,00     | 1,00              | 112,00                  | 349,60                  |

|                                         |                       |                                         |                                              |      |        |         |
|-----------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|------|--------|---------|
| ZONA PISCINA                            | sottostrada           | area edificata                          | 332,00                                       | 1,00 | 332,00 | 366,20  |
|                                         | Piano 4° sottostrada  | area esterna coperta                    | 56,00                                        | 0,20 | 11,20  |         |
|                                         | sottostrada           | area edificata                          | 355,00                                       | 1,00 | 355,00 | 367,10  |
|                                         | Piano 5° sottostrada  | area esterna scoperta                   | 37,00                                        | 0,10 | 3,70   |         |
|                                         |                       | area esterna coperta                    | 27,00                                        | 0,20 | 5,40   | 362,00  |
|                                         |                       | area edificata                          | 358,00                                       | 1,00 | 358,00 |         |
|                                         | Piano 7° sottostrada  | area esterna scoperta                   | 740,00                                       | 0,10 | 74,00  | 209,55  |
|                                         |                       | area piscina                            | 437,00                                       | 0,15 | 65,55  |         |
|                                         |                       | area edificata                          | 70,00                                        | 1,00 | 70,00  | 192,00  |
|                                         | Piano 8° sottostrada  | area esterna scoperta                   | 50,00                                        | 0,10 | 5,00   |         |
|                                         |                       | area edificata                          | 187,00                                       | 1,00 | 187,00 | 362,00  |
|                                         | P.9° sottostr         | area edificata                          | 362,00                                       | 1,00 | 362,00 |         |
|                                         | Piano 10° sottostrada | area esterna scoperta                   | 177,00                                       | 0,10 | 17,70  | 74,70   |
|                                         |                       | area campo tennis                       | 380,00                                       | 0,15 | 57,00  |         |
| Totale                                  |                       | Superficie LORDA ragguagliata - ALBERGO |                                              |      |        | 5470,15 |
| AREE A VERDE                            | Area di sedime p.lle  | f.4 p.lla 188                           | 4713,00                                      | 0,05 | 235,65 |         |
|                                         |                       | f.4 p.lla 1361 cat. F1                  | 665,00                                       | 0,10 | 66,50  |         |
|                                         |                       | f.4 p.lla 1362 cat. F1                  | 45,00                                        | 0,10 | 4,50   |         |
|                                         |                       | f.5 p.lla 216 area asfaltata            | 100,00                                       | 0,10 | 10,00  |         |
|                                         |                       | f.5 p.lla 305                           | 250,00                                       | 0,05 | 12,50  |         |
|                                         |                       | f.5 p.lla 1329                          | 440,00                                       | 0,05 | 22,00  |         |
|                                         |                       | f.5 p.lla 1330                          | 270,00                                       | 0,05 | 13,50  |         |
|                                         | Totale                |                                         | Superficie LORDA ragguagliata - AREE a VERDE |      |        |         |
| TOTALE Superficie COMMERCIALE LORDA mq. |                       |                                         |                                              |      |        | 5834,80 |

Riassumendo si ottiene:

- superficie lorda ALBERGO mq. 5.470,15      superficie lorda AREE a VERDE mq. 364,65
- **superficie commerciale complessiva ALBERGO+AREE a VERDE mq. 5.834,80**

Dal rilievo metrico della **SUITE n.303** posta al **piano quarto sottostrada** si determinano i dati riportati nella seguente tabella di calcolo:

| Piano 4°<br>sottostrada                 | Tipologia ambiente                          | Area  | Coef.<br>Ragguaglio | Superficie<br>netta<br>ragguagliata | Superficie<br>LORDA<br>ragguagliata |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------|-------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| SUITE n.303                             | Soggiorno                                   | 27,85 | 1,00                | 27,85                               | 60,45                               |
|                                         | Wc. n.1                                     | 2,85  | 1,00                | 2,85                                |                                     |
|                                         | Camera letto                                | 18,45 | 1,00                | 18,45                               |                                     |
|                                         | Wc. n.2                                     | 2,85  | 1,00                | 2,85                                |                                     |
|                                         | Superficie NETTA ragguagliata - SUITE n.303 |       |                     | 52,00                               |                                     |
|                                         | Superficie LORDA ragguagliata - SUITE n.303 |       |                     |                                     | 60,45                               |
| Area esterna                            | balcone coperto                             | 5,50  | 0,20                | 1,10                                | 1,26                                |
|                                         | Sup. NETTA ragguagliata - BALCONE n.303     |       |                     | 1,10                                |                                     |
|                                         | Sup. LORDA ragguagliata - BALCONE n.303     |       |                     |                                     | 1,26                                |
| TOTALE Superficie COMMERCIALE LORDA mq. |                                             |       |                     |                                     | 61,71                               |

Riassumendo si ottiene:

- superficie netta SUITE n.303 mq. 52,00      superficie netta BALCONE coperto mq. 0,30
- superficie lorda SUITE n.303 mq. 60,45      superficie lorda BALCONE coperto mq. 0,30
- **superficie commerciale (Sc) SUITE n.303 mq. 61,71**

Annuncio

### Calcolo del Valore commerciale

Per il calcolo del valore commerciale ( $V_c$ ) si è utilizzato il metodo sintetico comparativo sulla base dei prezzi delle multiproprietà alberghiere rilevati all'attualità; infatti, dalle inserzioni pubblicate sui portali Internet degli annunci immobiliari più diffusi (Immobiliare.it e casa.it) si rileva l'offerta di multiproprietà della stessa pezzatura ubicati medesimo nel complesso alberghiero. Dato che sulle inserzioni le offerte sono indicate in metri quadrati, si determina un valore medio espresso in €/mq, attraverso il rapporto tra il prezzo richiesto, decurtato generalmente di un 10% (valore medio tra 5 e 15%) a seguito della trattativa di vendita, ed  $l$  mq.; poi moltiplicando il valore medio (espresso €/mq.) per  $i$  mq. dell'immobile da valutare, si determina il suo valore commerciale medio ( $V_{cm}$ ).

100

|              |  |
|--------------|--|
| Publicazio   |  |
| ione o ripro |  |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |          |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|
| Immobiliare.it<br>Rif.VA22/M<br>del 27/12/2022                      | POSITANO - VENDITA - MULTIPROPRIETÀ - 45 MQ -<br>.... due appartamenti in multiproprietà di 45 mq ciascuno autonomi ed indipendenti - con vista mozzafiato in hotel conosciuto - due vani con balcone panoramico - soggiorno due letto - due bagni - 5 posti letto - possibilità di posto auto nella struttura - il periodo disponibile è per la prima settimana di giugno il prezzo richiesto è di € 23000,00 - a singolo appartamento -                                                                  | € 23.000,00 | € 511,11 |
| Immobiliare.it<br>Rif.EK-<br>108669701<br>del 28/05/2024            | MULTIPROPRIETÀ PANORAMICA-POSITANO - ALTA STAGIONE - 40 MQ -<br>.... Suite in multiproprietà di circa 35mq che comprende 5 posti letto (un letto matrimoniale e tre letti singoli), un bagno e che presenta un terrazzo panoramico con affaccio diretto sul mare. Il periodo di uso concesso della Suite dal Regolamento [redacted] corrisponde al codice 14, ossia dal terzo al quarto sabato del mese di luglio....                                                                                      | € 13.000,00 | € 325,00 |
| Wikicasa Rif.EK-<br>95706042<br>del 08/05/2024                      | BILOCALE IN VIA PASITEA 283, Positano. 50 MQ.<br>Positano, vendesi multiproprietà al Dominio [redacted] Positano. Disponibilità di n.2 suite di godimento dal 30° al 31° sabato dell'anno. Le suite fanno parte di una comproprietà alberghiera situata al centro di Positano a soli 5 min. a piedi dalla spiaggia....                                                                                                                                                                                     | € 42.000,00 | € 840,00 |
| Clickcase<br>Rif.270179<br>del 21/05/2024                           | MULTIPROPRIETÀ IN VENDITA DA PRIVATO - Positano - mq.16<br>Privato vende. Vendo multiproprietà periodo 1a sett. di settembre, posti 2+4 , importo € 10000,00 trattabili.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | € 10.000,00 | € 625,00 |
| Casadeprivato.it<br>Rif. 172912<br>del 31/12/2023                   | MULTIPROPRIETÀ IN VENDITA DA PRIVATO a Positano 3 <sup>a</sup> SETTIMANA SETTEMBRE -mq.35<br>Vendesi un meraviglioso bilocale in multiproprietà alberghiera del più importante gruppo delle vacanze italiano "Domina" a Positano. Si tratta di una suite di 5 posti letto alla terza settimana di settembre. ....                                                                                                                                                                                          | € 18.000,00 | € 514,29 |
| Wikicasa Rif.EK-<br>95706042<br>del 08/05/2024                      | MONOLOCALE, POSITANO- 40 MQ. Nel prestigioso [redacted] Positano, in Via Pasitea n.182 .... una Suite in multiproprietà di circa 35mq che comprende 5 posti letto (un letto matrimoniale e tre letti singoli), un bagno e che presenta un terrazzo panoramico con affaccio diretto sul mare. Il periodo di uso concesso della Suite dal Regolamento dell'Hotel [redacted] corrisponde al codice 14, ossia dal terzo al quarto sabato del mese di luglio....                                                | € 15.000,00 | € 375,00 |
| Immobiliare.it<br>Rif.EK-<br>108485583<br>del 09/01/2024            | POSITANO MULTIPROPRIETÀ [redacted] - 30 MQ -<br>Proponiamo in vendita prestigiosa Multiproprietà nella stupenda cornice della Costiera Amalfitana , presso il [redacted] di Positano, ultima settimana di Maggio ....La suite nr 203 si trova al secondo piano ed è composta da due camere da letto e un bagno per un totale di sei posti letto....                                                                                                                                                        | € 9.500,00  | € 316,67 |
| Immobiliare.it<br>Rif. Positano<br>multiproprietà<br>del 25/01/2024 | VENDITA DI MULTIPROPRIETÀ A POSITANO IN [redacted] - 25 MQ -<br>Positano- [redacted] suite in vendita in multiproprietà - ottimo periodo dal 3° al 4° sabato del mese di luglio. La camera è composta da un letto matrimoniale, armadio, tv, frigorifer, aria condizionata e due poltrone letto. Con l'acquisto della multiproprietà è possibile oltre ad usufruire del periodo stabilito a tariffe agevolate.                                                                                             | € 15.000,00 | € 600,00 |
| Immobiliare.it<br>Rif. Multiproprietà<br>del 16/02/2024             | MULTIPROPRIETÀ SULLA COSTIERA AMALFITANA - 40 MQ -<br>.... Siamo entusiasti di presentarvi una straordinaria proposta di multiproprietà per la terza settimana di settembre, con due suite separate che possono ospitare un totale di 8 persone: 4 ospiti in una suite e altri 4 nella seconda suite, che sono separate ma possono comunicare se desiderato.... le spese condominiali per questa straordinaria esperienza ammontano a €550 a camera, per un totale di circa €1100 per otto posti letto.... | € 15.000,00 | € 375,00 |
| Immobiliare.it<br>Rif. 44667<br>del 29/03/2024                      | SI VENDE UNA MULTIPROPRIETÀ A POSITANO. - 70 MQ -<br>A Positano vendo per euro 45.000 suite in multiproprietà alberghiera 4 stelle [redacted] da 2 camere quaduple anche con ingressi indipendenti. Prima settimana di agosto. Ogni camera è dotata di terrazzino indipendente .... Possibilità di scambio con circuito Domina ed RCI                                                                                                                                                                      | € 45.000,00 | € 642,86 |

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| Valore medio espresso in €/mq, richiesto | € 587,30 |
|------------------------------------------|----------|

Il valore medio richiesto di €/mq 587,30, decurtato del 10% (media tra il 5%-15%), determina un valore commerciale medio di vendita  $V_{cm} = \text{€/mq } 528,57$ , per le multiproprietà a carattere alberghiero.

Valore commerciale della suite 303 di superficie 61,71 mq

$V_c = V_{cm} \times S_c = \text{€/mq } 528,57 \times 61,71 \text{ mq} = \text{€ } 32.620,26$

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

### Calcolo del Valore normale

Per il calcolo del valore normale dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento alle quotazioni delle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili da valutare nel 2° semestre del 2023; tali valori sono riferiti ad un Valore minimo e massimo, espressi in €/mq. di superficie commerciale.

Per la valutazione normale dell'immobile, ai sensi dell'Allegato al provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate, "disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art.1 comma 7 della legge 27 dicembre 2006, n.296 (legge Finanziaria 2007)" nel seguente modo:

Valore normale unitario = (Val OMI min + Val OMI max) : 2

Considerando che il valore oggetto di stima è la multiproprietà, comprende anche i beni mobili, quali arredi e tutte le attrezzature del complesso alberghiero, così come specificato nell'atto di compravendita, al valore normale dei beni immobili, va aggiunto il valore dei beni mobili facenti parte della struttura alberghiera; per il calcolo del valore degli stessi si stima un incremento del 15% del valore immobiliare.

Dai dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio sui prezzi medi di vendita della zona omogenea Centrale: Centro urbano. Municipio, fascia costiera (codice B1), considerando che:

1. non esistono valori specifici per le tipologie ricettive,
2. che la tipologia prevalente in zona è a destinazione residenziale con abitazioni civili ed uno stato conservativo NORMALE, per una superficie LORDA

si farà riferimento al valore delle abitazioni civili incrementato di un coefficiente del 10% per rapportarle alla tipologia di tipo ricettivo

|                          |                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ABITAZIONI CIVILI</b> | Val. OMI min. di €/mq. 5.700,00 – Val. OMI max. di 8.400,00<br>Val. normale unitario = (5.700,00 + 8.400,00) : 2 = €/mq. 7.050,00                                                                                                |
| <b>ALBERGO</b>           | Val. normale unitario = €/mq. 7.050,00 x 1,1 = €/mq. <b>7.755,00</b><br>Valore normale = Valore normale unitario (€/mq.) x superficie (mq.)<br><b>Valore normale Vn = €/mq. 7.755,00 x 5.834,80 mq = €.</b> <b>45.248.874,00</b> |

Per la determinazione della quota di proprietà da valutare, si rapporterà il valore complessivo del compendio immobiliare alla quota di possesso riportata nell'atto di compravendita (0,58 millesimi).

**QUOTA di PROPRIETA' IMMOBILIARE €.** **45.248.874,00 x 58/100000 = €.** **26.244,35**

A tale valore così calcolato, che rappresenta la quota di proprietà del compendio immobiliare dei soli beni immobili, va aggiunto il valore dei beni mobili facenti parte del complesso alberghiero; che si stima al 15% del valore immobiliare. Per cui la quota di multiproprietà sarà così determinata:

**QUOTA di MULTIPROPRIETA' €.** **26.244,35 x 1,15 = €.** **30.181,00**

### Calcolo del Valore dei prezzi storici di compravendita

Per il calcolo del valore dei prezzi storici di compravendita, si fa riferimento ai prezzi dichiarati nelle compravendite rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio effettuate nelle zone omogenee degli immobili che sono stati oggetto di compravendita negli ultimi due anni disponibili; tali prezzi dichiarati sono riferiti ad immobili con destinazione d'uso e qualità oggettiva di stima.

Per ricavare il valore a mq. di riferimento si analizzano i prezzi indicati nelle singole compravendite che, divisi per i mq. indicati nelle stesse determinano i valori a mq. delle singole compravendite; facendo la media dei singoli valori a mq. espressi nelle compravendite, si determina il valore medio espresso in €/mq., che moltiplicato per la superficie degli immobili da valutare, determina il valore finale degli stessi. Considerando che il valore oggetto di stima è la multiproprietà, analogamente a quanto indicato per il calcolo del valore normale, al valore dei prezzi storici dei beni immobili, va aggiunto il valore dei beni mobili facenti parte della struttura alberghiera, con incremento del 15% del valore immobiliare.

Da una ricerca sul sito dell'OMI dei valori immobiliari dichiarati nelle annualità dal 2019 e 2023, in un raggio di 500 mt. dall'ubicazione degli immobili, per immobili a carattere residenziale con box di pertinenza con superficie commerciale da 100 a 200 mq., sono state estrapolate n.30 compravendite.

Valori di compravendita dichiarati negli ultimi quattro anni

| zona OMI                                  | Anno   | Sup.<br>cat. A/2 | Sup.<br>cat. C/6 | Sup.<br>Commerciale | Valore Dichiarato | Val. unitario<br>€/mq |
|-------------------------------------------|--------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|
| B1                                        | gen-22 | 576,00           | 0,00             | 576,00              | € 8.000.000,00    | 13.888,89 €           |
| B1                                        | feb-21 | 512,50           | 0,00             | 512,50              | € 2.350.000,00    | 4.585,37 €            |
| B1                                        | feb-21 | 187,50           | 0,00             | 187,50              | € 1.300.000,00    | 6.933,33 €            |
| E1                                        | dic-20 | 187,50           | 0,00             | 187,50              | € 1.025.000,00    | 5.466,67 €            |
| B1                                        | nov-19 | 150,00           | 0,00             | 150,00              | € 1.835.000,00    | 12.233,33 €           |
| Valore medio dichiarato espresso in €/mq. |        |                  |                  |                     |                   | <b>8.621,52 €</b>     |

Il valore medio dichiarato negli atti di compravendita è di **€/mq.8.621,52** per gli appartamenti a carattere residenziale; quindi, per rapportarli ai prezzi del ricettivo si considererà:

1. un incremento del 10% in ragione della diversa destinazione d'uso
2. un decremento del 20% in ragione della notevole superficie da stimare,

il valore unitario sarà così determinato: **8.621,52 x 1,10 x 0,80 = €/mq.7.586,94;**

**il valore finale in base ai prezzi storici Vp = €/mq. 7.586,94 x 5.834,80 mq. = € 44.268.251,26**

Per la determinazione della quota di proprietà da valutare, si rapporterà il valore complessivo del compendio immobiliare alla quota di possesso riportata nell'atto di compravendita (0,58 millesimi).

**QUOTA di PROPRIETÀ IMMOBILIARE € 44.268.251,26 x 58/100000 = € 25.675,59**

A tale valore così calcolato, che rappresenta la quota di proprietà del compendio immobiliare dei soli beni immobili, va aggiunto il valore dei beni mobili facenti parte del complesso alberghiero, che si stima al 15% del valore immobiliare. Per cui la quota di multiproprietà sarà così determinata:

**QUOTA di MULTIPROPRIETÀ € 25.675,59 x 1,15 = € 29.526,92**

#### Calcolo del Valore di mercato attuale

Per la determinazione del valore di mercato attuale si calcola la media aritmetica del valore commerciale (Vc) della multiproprietà, del valore normale dell'Agenzia del territorio (Vn) e del valore dei prezzi dichiarati in compravendita (Vp), entrambi riferiti alla quota di multiproprietà:

- SUITE n.303 – Sc. 61,71 mq.

$$Vm = (\text{€} 32.620,26 + \text{€} 30.181,00 + \text{€} 29.526,92) : 3 = \text{€} 30.776,06$$

#### Calcolo dei COSTI AMMINISTRATIVI

Per procedere alla vendita all'asta delle quote di proprietà dell'immobile, bisogna preventivamente effettuare le volture catastali delle due particelle che attualmente non risultano intestate alla si.ra [REDACTED]

[REDACTED] al foglio 4 p.lla 1361 e foglio 5 p.lla 305, si dovrà quindi predisporre una pratica di voltura catastale da presentare all'Agenzia del Territorio, i cui costi si stimano in:

- VOLTURA onorario € 400 + diritti catastali € 70 = € 470

Per la determinazione del valore di mercato attuale (V<sub>ma</sub>) dei cespiti si dovranno detrarre i costi amministrativi (Ca) necessari a regolarizzare le difformità delle intestazioni catastali riscontrate e si determina:

$$V_{ma} = V_m - Ca = \text{€} 30.776,06 - \text{€} 470,00 = \text{€} 30.306,06$$

ed in c.t. € 30.300,00 (terntamiliatrecento/00)

#### VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO

Per la determinazione del valore di immediato realizzo si fa riferimento al prezzo che si riuscirebbe a ricavare nel caso di vendita all'asta dell'immobile; il prezzo di immediato realizzo sarebbe di molto inferiore al valore di mercato per effetto della riduzione della base d'asta; infatti, ogni volta che si partecipa ad un'asta immobiliare, vi è la possibilità di offrire il 75% del prezzo stabilito come base d'asta. L'art.571 c.p.c. impone che la riduzione del prezzo di mercato dell'immobile non superi il 25% del prezzo a base d'asta, che è il valore di mercato calcolato in perizia; successivamente, nel caso l'asta vada deserta, vi è la possibilità che il giudice dell'esecuzione applichi un'ulteriore riduzione della base d'asta fino a una percentuale del 25%. Generalmente i giudici dell'esecuzione applicano, per ogni base d'asta deserta, una riduzione percentuale variabile dal 10% al 20%, che comporta un rapido deprezzamento del valore del bene, con la conseguente possibilità che lo stesso venga venduto ad un prezzo molto inferiore al valore di mercato indicato in perizia.

Considerando che, in base a valutazioni statistiche, vi è un'alta probabilità che le due vendite all'asta successive alla prima possano andare deserte, si può valutare il valore di immediato realizzo in ragione del 54,19% del valore a base d'asta nel seguente modo:

- prima vendita all'asta con riduzione del 25% sul valore di mercato che determina il 75% del valore;
- seconda vendita all'asta con base del 75% del valore di mercato e con riduzione del 15% che determina il 63,75% del valore;
- terza vendita all'asta con base del 63,75% del valore di mercato con riduzione del 15% che determina il 54,19% del valore;

In base a tali considerazioni, il valore di immediato realizzo risulta essere il seguente: V<sub>imm.real.</sub> = 54,19%

$$V_{imm.real.} = \text{€} 30.300,00 \times 54,19\% = \text{€} 16.419,59$$

### FORMAZIONE DEL LOTTO

Multiproprietà sita nel comune di Positano in **via Pasitea n. 182, complesso alberghiero denominato "██████████"** relativa alla SUITE n.303 codice prenotazione n.10, dal 26° al 27° sabato dell'anno, ubicata al 4° piano sottostrada e costituita da un soggiorno, una camera da letto e due bagni, con superficie coperta lorda di mq.60,45, netta di mq.52,00, e balcone di mq. 5,50 con altezza interna dei vani di ml. 2,85/2,70; la superficie commerciale è di mq.61,71. Spese di gestione, nel caso di esercizio del diritto di prenotazione, per Tariffa Alberghiera Agevolata (T.A.A.) di €1.103,82 annui; spese di ordinaria e straordinaria amministrazione relative alla comproprietà immobiliare (0,58/1000), di cui €179,30 per le spese ordinarie;

Immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 4 p.lla 188, Cat. D/2, Rendita € 145.200,00, per l'albergo di mq.7931 mq., foglio 4 p.lla 1361, Cat. F/1, per il lastrico solare di 665 mq. e foglio 4 p.lla 1362, Cat. F/1, per il lastrico solare di 45 mq.; al Catasto Terreni foglio 4 p.lla 216, Cat. Frutteto, per il lastrico solare di 100 mq., al foglio 5 p.lla 305, 1329 e 1330, Cat. Bosco ceduo, per la scala di collegamento con il centro, rispettivamente di 250, 440 e 270 mq. Ciascuna particella con quota di proprietà 0,58/1000.

Fabbricato costruito in data antecedente al 01/09/1967 ed è stata presentata domanda di concessione in sanatoria, ai sensi dell'art.39 della legge 724/94, con pagamento di oblazione ed oneri concessori eseguito il 29/12/1994; inoltre, per le aree scoperte di pertinenza al fabbricato non ricorrono i presupposti poiché inferiori a 5000 mq.

- Valore di mercato attuale **€. 30.300,00 (trentamilatrecento/00)**
- Valore di immediato realizzo **€. 16.419,57 (sedicimilaquattrocentodiciannove/57)**

### ALLEGATI

- 1) Planimetria di inquadramento generale
- 2) Planimetrie complessive ALBERGO p.lla 188
- 3) Pianta rilievo SUITE n.303
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Estratto di mappa del foglio 4 con p.lle 188-1361-1362-216
- 6) Estratto di mappa del foglio 5 con p.lle 305-1329-1330
- 7) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 188
- 8) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 60
- 9) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 97
- 10) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 766
- 11) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 767
- 12) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 98
- 13) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 213
- 14) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 216
- 15) Visura storica Catasto TERRENI foglio 5 p.lla 930
- 16) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 1147
- 17) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.lla 1146

Pubblicazione  
ripubblicazione o ripro

- 18) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.la 1346
- 19) Visura storica Catasto TERRENI foglio 5 p.la 294
- 20) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.la 1348
- 21) Visura storica Catasto TERRENI foglio 5 p.la 305
- 22) Visura storica Catasto TERRENI foglio 5 p.la 1329
- 23) Visura storica Catasto TERRENI foglio 5 p.la 1330
- 24) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.la 1361
- 25) Visura storica Catasto TERRENI foglio 4 p.la 1362
- 26) Visura storica Catasto FABBRICATI foglio 4 p.la 188
- 27) Planimetrie catastali del foglio 4 p.la 188 del 2011
- 28) Visura storica Catasto FABBRICATI foglio 4 p.la 1361
- 29) Elaborato planimetrico del foglio 4 p.la 1361 del 2011
- 30) Visura storica Catasto FABBRICATI foglio 4 p.la 1362
- 31) Elaborato planimetrico del foglio 4 p.la 1362 del 2011
- 32) Visura per soggetto [REDACTED]
- 33) Visura per soggetto [REDACTED]
- 34) Atto multiproprietà Positano [REDACTED]
- 35) [REDACTED] regolamento
- 36) Riparto quote al 2024 di [REDACTED]
- 37) Valori OMI dell'Agenzia del Territorio
- 38) Conferimento incarico di CTU
- 39) Mail per accesso struttura
- 40) Proroga incarico di CTU con allegata istanza
- 41) Pec [REDACTED] per richiesta documentazione
- 42) Mail comune di Positano per richiesta di accesso agli atti
- 43) Proroga incarico di CTU bis con allegata istanza

Napoli, lì 01.10.2024

ILCTU

Arch. Bruno Silvestro  
O.A.P.P.C. n.6067  
C.T.U. n.8909

Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione