

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

## **TRIBUNALE DI SALERNO**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione G.E.I Dott.ssa Emma Conforti del Tribunale di Salerno,  
sez. dist. di Eboli.

### **1. PREMESSA**

Nel corso dell'udienza del 30.04.2012, il G.E. del Tribunale di Eboli conferiva l'incarico alla sottoscritta arch. Monica Iannone, regolarmente inserita nell'elenco dei Consulenti Tecnici D'Ufficio del Tribunale di Salerno, nella Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dal *GE CAPITAL SPA (già INTERBANCA SPA c/ Rg. 119/2010*, Tribunale di Salerno, sez. dist. di Eboli, con *verbale di conferimento incarico*, affidandomi il mandato di cui al dispositivo allegato a detto *verbale*. Successivamente il fascicolo del Giudizio, incardinato presso la sez. dist. di Eboli, veniva trasferito presso la III sez. del Tribunale di Salerno.

### **2. SOPRALLUOGHI ED ACCERTAMENTI PRESSO GLI UFFICI DI COMPETENZA**

In data 01/06/2012 presso i luoghi di causa, diedi regolarmente inizio alle operazioni peritali alla presenza dell'Ing. nella qualità di amministratore unico della società e procuratore della, parte debitrice (*cf. All01-verbali di sopralluogo*). Nessuno comparve per il creditore procedente. Alla presente del costituito Ingegnere e proprio collaboratore di fiducia, Ing. Grimaldi Giuseppe, furono effettuate indagini fotografiche dei luoghi oggetto della presente procedura, avendo cura di verificare le consistenze immobiliare visionate con quelle elencate ed indicate nell'atto di pignoramento del 17/02/2010 in uno all'atto ipocatastale ovvero relazione notarile del notaio Ermanno Buonacore del 17/06/2010.

La verifica dei luoghi fu espletata avendo a supporto la documentazione catastale costituita da piante della consistenza immobiliare e da visure dei luoghi in oggetto.

Tutte le fasi delle operazioni effettuate furono riprese con un'ampia documentazione fotografica.

L'ing. dichiarò, nella circostanza, che “ *la consistenza oggetto di indagine è una struttura turistica con prevalenti indirizzi produttivi specialistici quali: TURISMO*

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

*ENOGASTRONOMICO-CONGRESSUALE-BALNEARE E CULTURALE*, la struttura è denominata “ ” ed è gestita dalla società che la occupa, e di proprietà delle società esecutate”. Inoltre, l’Ing. esibì al C.T.U. copia del verbale di sequestro preventivo inerente parte della struttura turistica/alberghiera denominata “ ” da parte del Corpo Forestale Comando Stazione di Foce Sele, del 28/11/2006 (cfr. All01- documento allegato al verbale di sopralluogo).

Successivamente e cioè in data 18/06/2012 la sottoscritta raggiunse i luoghi di causa unitamente a proprio collaboratore di fiducia, ed alla presenza dell’Ing. ripresi le operazioni peritali di ricognizione dei luoghi in particolare chiesi all’ Ing. di verificare la zona della p.lla 993 del foglio 30 sub. 24 posta (indicati in planim. catast. Con area n. 5) ad Est della , a tergo destinata ad uffici nel piano primo sotto-strada indicata in planimetria catastale con la dicitura N.4. L’ing. , a tal proposito, dichiarò in merito all’area da ispezionare “ *che lo stesso avrebbe provveduto a depositare presso il Comune di Capaccio progetto di accertamento di conformità ed autorizzazione al ripristino e di completamento come da pratica n. 21/2002 del 22/02/c.a. e pertanto le aree in questione sono ad oggi accessibili* ”.

L’ing. esibì copia dell’ordinanza N. 142 del 06/11/2006 del Comune di Capaccio (cfr. All. 01 documento allegato al verbale di sopralluogo).

Il giorno 20 luglio 2012, alle ore 09.00, presso il complesso turistico alberghiero denominato “ ”, la sottoscritta riprese le operazioni peritali in adempimento al precedente verbale di sopralluogo. Sui luoghi comparve l’ Ing. . Il C.T.U. alla presenza delle parti ha effettuato la verifica dei luoghi confrontandoli con i grafici allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Capaccio. L’ing. dichiarò, in merito alle aree sequestrate, al fine di addivenire ad una congrua valutazione di stima delle stesse, che esse sono all’incirca 90% in stato di ultimazione.

Successivamente, prima di concludere le indagini sul posto il CTU in data 11/06/2012 presentò istanza al Giudice E.I. dott. Conforti del Tribunale di Salerno, sez. dist. Di Eboli (All.01), con la quale evidenziò la necessità di procedere alla ricognizione delle aree oggetto di sequestro presunto e, contestualmente, chiese 60 gg di proroga per il deposito della consulenza. Tuttavia, si è dovuto attendere il dispositivo del Giudice Brancaccio, a seguito di ulteriore istanza del 07.03.2013 da parte del CTU, con il quale il

Giudice, dispose il deposito della consulenza entro e non oltre il 16.05.2013 anche senza l'ispezione delle aree oggetto di sequestro (cfr. All. 02 - documentazione inerente le comunicazioni con le parti ed istanze al Giudice di esecuzione).

Le indagini peritali si estesero presso l'Ente Amministrativo di competenza (Comune di Capaccio) e presso l'Agenzia del Territorio di Salerno per acquisire la documentazione utile ai fini del mandato.

La relazione di consulenza d'ufficio fu depositata alle parti del giudizio il 15.05.2013; nei 45 giorni successivi il deposito alle parti non pervennero osservazioni sulla consulenza, a meno di quelle sollevate dallo stesso ing. *quale parte debitrice*, alle quali si è dato risposta e riportata nell'allegato 07.

### **3. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

#### **PUNTO 1 . DEL MANDATO**

**Corrispondenza dei Beni Pignorati a quelli di cui alla documentazione ex art. 567 comma 2 c.p.c. ( quesito n.1).**

Si è riscontrata l'effettiva presenza e completezza in atti della documentazione ai sensi dell'art. 567 c.p.c., costituita da certificazione notarile, del 17.06.2010, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del notaio avv. Ermanno Buonocore, con sede in Salerno.

#### **PUNTO 4. DEL MANDATO**

**Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.**

In primo luogo si è verificato quali fossero, gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva come riportati nell'atto di pignoramento, sinteticamente descritti nel prospetto che segue:

#### **4.1 IMMOBILI COME DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:**

- 1. Fabbricato in corso di costruzione, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 4, categoria C, piano T;**

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

2. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 5, categoria C, piano T;
3. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 6, categoria C, piano T;
4. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 8, categoria C, piano T;
5. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 10, categoria C, piano T;
6. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 12, categoria C, piano T;
7. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 13, categoria C, piano T;
8. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 15, categoria C, piano S1;
9. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 16, categoria C, piano S1;

Piena proprietà della , in Comune di Capaccio, Via Laura snc:

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 990, categoria T, are 18, centiare 87;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1036, categoria T, are 63, centiare 93;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1042, categoria T, are 25, centiare 67;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1040, categoria T, are 5, centiare 8;

Piena proprietà della e 1/1 di proprietà superficaria della  
, in Comune di Capaccio, Via Laura snc;

- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 11, categoria C, piano T;

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 14, categoria C, piano T;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 17, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 18, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 19, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 21, categoria C, piano T-S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 22, categoria C, piano S2;

Piena proprietà della e 1/1 di proprietà superficaria della  
, in Comune di Capaccio, Via Laura snc;

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 234, categoria T, are 2, centiare 10;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 981, categoria T, are 7, centiare 20;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 982, categoria T, are 27, centiare 45;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1032, categoria T, are 71, centiare 38.

#### **4.2 VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON QUANTO ACCERTATO DAL C.T.U. E, RELATIVA DESCRIZIONE.**

Con riferimento alle visure catastali aggiornate, alle planimetrie catastali ed ai sopralluoghi eseguiti si rileva che non vi è esatta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento per quanto riguarda la descrizione catastale dei fabbricati in corso di costruzione riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 4, 5, 6, 8,10,11,

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22, si evince che gli stessi risultano soppressi e sostituiti dai fabbricati riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub. 23 e sub. 24, ovvero:

- **Fabbricato** censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, p.lla 993, sub. 23 categoria D/2, rendita 70.232,00, piano T-1-2-S1;
  - descrizione: detta consistenza si distribuisce su tre livelli fuori terra ed un piano sotto-strada; i tre livelli fuori terra comprendono l'auditorium, zona destinata ad uffici ed amministrazione e camere destinate ad alloggio del complesso turistico (n. 20 stanze al piano primo, n. 21 stanze al piano secondo e n. 17 stanze al piano terra). Il piano primo sotto-strada comprende zona destinata a cucina, sala ricevimenti, celle frigorifere, impianti di irrigazione, impianti di pompe idriche, macchine pompe idriche, centrale termica, centrale di trasformazione, alloggi personale,
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: piano primo sottostrada: con sub. 24, con p.lle 994, 228 e 923, con corte esclusiva; piano terra: con sub. 24, con p.lla 1040, con p.lla 923 con corte esclusiva; piano primo: con corte esclusiva e sub. 24; piano secondo: con corte esclusiva e sub. 24
- **fabbricato** censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, p.lla 993, sub. 24 categoria D/2, rendita 50.632,00, piano T -S1-S2;
  - Descrizione sintetica: detta consistenza si distribuisce su tre livelli; di cui due sotto-strada che comprendono zona destinata a vasca di raccolta acque termale, uffici, area destinata a servizi, piscina interna ed esterna, zona oggetto di sequestro, aree esterne ed una fuori terra che comprende la zona di ingresso del complesso turistico che consente l'accesso all'auditorium ed al sub. 23 (corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra).
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio; con sede in Capaccio;
  - confini: piano primo sottostrada: con sub. 23, con corte esclusiva; piano terra: con sub. 23, con p.lla 1040, con p.lle 990, 923;

**Restano invariate da un punto di vista catastale le consistenze immobiliari relative ai terreni.**

Piena proprietà della , in Comune di Capaccio, Via Laura snc:

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 990, categoria T, are 18, centiare 87;
  - descrizione sintetica: ubicato in corrispondenza dell'ingresso principale della struttura turistica, di forma poligono irregolare, destinata a piazzale esterno caratterizzato di un andamento pianeggiante e gode di accesso diretto dalla strada principale provinciale;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con p.lla 1040, p.lla 993, strada provinciale, p.lla 315.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1036, categoria T, are 63, centiare 93;
  - descrizione sintetica: ubicato sul lato posteriore il complesso turistico, di forma poligono irregolare, direttamente collegata alle aree esterne attrezzate della struttura. Struttura orografica pianeggiante e caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con canale consortile, p.lla 1032, p.lla 993, p.lla 1034.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1042, categoria T, are 25, centiare 67;
  - descrizione sintetica: ubicato sul lato orientale della struttura, di forma rettangolare allungata, con formazione orografica pianeggiante, destinata in parte a piantumazione ed in parte a prato, avente accesso sia direttamente dalla struttura che da strada interpodereale che si dirama dalla strada provinciale principale;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

- confini: confina con p.lla 1032, p.lla 981, strada interpodereale, p.lla 109, p.lla 921, p.lla 994, p.lla 993.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1040, categoria T, are 5, centiare 8;
  - descrizione sintetica: ubicato sul fronte occidentale della struttura turistica, di forma rettangolare, destinata a piazzale esterno caratterizzato da un andamento pianeggiante ed ha accesso dalla p.lla 990 e p.lla 993;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
    - confini: confina con p.lla 1038, p.lla 993, p.lla 990, p.lla 892.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 234, categoria T, are 2, centiare 10;
  - Descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma triangolare, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficaria della ;
  - confini: confina con p.lla 982, canale consortile, strada provinciale.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 981, categoria T, are 7, centiare 20;
  - descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficaria della ;
  - confini: confina con p.lla 1042, p.lla 982, strada provinciale e strada interpodereale (p.lla 228).
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 982, categoria T, are 27, centiare 45;

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

- descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della ;
  - confini: confina con p.lla 1032, canale consortile, strada interpodereale (p.lla 228), p.lla 234, strada provinciale, p.lla 981.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1032, categoria T, are 71, centiare 38.
- descrizione sintetica: di forma trapezoidale, ha accesso tramite la p.lla 1042, la p.lla 981, la p.lla 982 e la p.lla 983, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della ;
  - confini: confina con p.lla 1036, canale consortile, p.lla 993, canale consortile, p.lla 982, p.lla 1042.

#### **PUNTO 5. DEL MANDATO**

**Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.**

La consistenza oggetto di indagine è una struttura turistica con prevalenti indirizzi produttivi specialistici quali: turismo enogastronomico-congressuale-balneare e culturale, la struttura è denominata “ ” risulta gestita dalla società srl che la occupa, come dichiarato dallo stesso debitore ing. (cfr. verbali di sopralluogo).

Lo Stato di Famiglia viene omesso in quanto trattasi di società a responsabilità limitata.

#### **PUNTO 6. DEL MANDATO**

**Indichi il regime patrimoniale del debitore.**

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

Trattasi di società a responsabilità limitata.



### **PUNTO 7-8 DEL MANDATO**

**Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente ...**

A tutto il 1° giugno 2010 gli immobili pignorati come innanzi descritto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità ipotecarie: (cfr. *certificato notaio Petraglia*):

1) Ipoteca iscritta l'11.01.2002 ai n.ri 1069/108 per euro 3.616.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00;

2) ipoteca iscritta il 16.06.2003 ai n.ri 21484/3744 per euro 3.600.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00;

3) Ipoteca iscritta l'08.04.2005 ai n.ri 17433/3264 per euro 13.000.000,00 a favore dell'Interbanca S.p.A., con sede in Milano, a garanzia del mutuo di originari euro 6.500.000,00; pignoramento trascritto il 14.04.2010 ai n.ri 15368/11503 a favore della Ge Capital S.p.a. con sede in Milano.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica delle aree sulle quali insistono gli immobile oggetto di esecuzione, il C.T.U. non potendosi avvalere del certificato di Destinazione Urbanistica, più volte richiesto, sia formalmente che vie brevi (in data 22.05.2012 a mezzo posta certificata, prot. 17989 del 23 maggio 2012, nonché successiva mail del 29.04.2013, al seguente indirizzo di p.e. [g.dilucia@comune.capaccio.sa.it](mailto:g.dilucia@comune.capaccio.sa.it)) ed ad oggi non fornito dagli uffici preposti del Comune di Capaccio, al fine di evitare il protrarsi ulteriore del deposito della presente relazione tecnica d'ufficio, ha proceduto ad una sintetica descrizione urbanistica delle aree in questione **con riferimento alla documentazione in suo possesso, in particolare ha accertato che le p.lle nn. 234, 981,**

982, 1032, 1040, 1042, 990, 921, nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, sono individuate in parte in Z.T.O. B1 di completamento e prevalente destinazione residenziale – a bassa intensità, in parte in Z.T.O. E1 agricola di pianura ed in parte in Z.T.O. E3 di interesse ambientale.

#### PUNTO 9 DEL MANDATO

Riferisca della verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U. , ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;....

Al fine di verificare la *regolarità edilizia ed urbanistica* del bene, nonché l'esistenza della *dichiarazione di agibilità* dello stesso, in data 22.05.2012 a mezzo posta certificata, prot. 17989 del 23 maggio 2012, successiva mail del 29.04.2013 al seguente indirizzo di p.e. [g.dilucia@comune.capaccio.sa.it](mailto:g.dilucia@comune.capaccio.sa.it), la sottoscritta effettuava formali istanze all'Ente comunale al fine di poter prendere visione e di estrarre le copie della documentazione tecnica amministrativa del complesso immobile oggetto di pignoramento.

In merito alle verifiche di cui sopra il CTU in data 13.07.2012 ha esaminato ed estratto copia della documentazione sottopostale in visione dal tecnico incaricato dal Comune di Capaccio, in particolare ha rilevato, tra la documentazione visionata, la presenza in atti dei seguenti dispositivi restituiti in copia nell' *All.06*:

- C.E. n. 195 /2000 rilasciata dal Comune di Capaccio;
- Autorizzazione edilizia per lavori di manut. ordinaria e straordinaria n. 23 del 16/02/2000;

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

- C.E. n. 200 del 25/10/2001 rilasciata dal Comune di Capaccio;
- C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciata dal Comune di Capaccio;

nonché, la presenza in atti delle seguenti istanze:

- richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.lg. 42/2004 prot. 51397/2010;
- richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.lg. 42/2004 prot. 5940/2012;

nonché, la presenza in atti delle seguenti notifiche da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali:

- comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza – prot. n. 0952 del 13.01.2011, in riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie n. 195/2000, 200/2001 e 138/2002 a complesso denominato ;  
motivazione del parere sfavorevole: *“le opere abusivamente eseguite non sembrano rientrare nei limiti fissati dal D.Lgs 42/04 art. 167 comma 4, perché riguardano superfici utili e volumi”*;
- riscontro alle controdeduzioni prot. 18161 del 08.07.2011 da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali;

nonché, la presenza in atti della seguente ordinanza:

- **ordinanza n. 142 del 6.11.2006** con la quale il responsabile del settore gestione del territorio ordinava al sig. , nel termine perentorio di 90 giorni, di rimuovere le opere realizzate abusivamente ed in difformità ed al ripristino dello stato dei luoghi. Le opere abusive di cui all'ordinanza in premessa consistono in:

*A- Opere di difformità dalle concessioni edilizie determinanti variazione essenziale ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 6 giugno 2001;*

**FABBRICATO "A"**

**Piano Terra:**

*Variazione prospettica attraverso la trasformazione di due porte in finestre e variazione dell'utilizzo dei vani interni: in luogo del "bar" e "internet caffè" vi sono due sale soggiorno;*

*diversa distribuzione interna dei servizi igienici;*

**Piano Primo:**

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

*Riduzione dell'altezza netta di piano da 3,50 m assentiti a 3,00 m con conseguente abbassamento della quota del solaio di succielo;  
cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n°4 (quattro) camere d'albergo con servizi al posto di due "sale meeting", "spazio caffè-break" e "sala congressi";  
variazione prospettica mediante la traslazione dei due balconi-finestra e realizzazione di una ulteriore finestra sul prospetto nord-ovest;*

Piano Secondo:

*Aumento dell'altezza netta di piano di 0,50 m in conseguenza del richiamato abbassamento del solaio di calpestio;*

*cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n°2 (due) camere d'albergo e relativi servizi, in luogo dei quattro "uffici" e del "disimpegno";*

*cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile, attraverso la realizzazione di n°3 (tre) camere d'albergo, con conseguente incremento di superficie utile di 110 m<sup>2</sup> circa;*

*Si precisa che l'altezza complessiva del fabbricato è rimasta immutata così come le dimensioni in pianta. Non è stato realizzato il pergolato esterno sui lati Nord-Est e Nord-Ovest.*

FABBRICATO "C"

Piano Terra:

*Aumento dell'altezza interna della "sala congressi" da 3.10 m del solaio piano previsto nel progetto assentito a 3,50 m e 4,90 m rispettivamente all'imposta ed al colmo della volta a botte realizzata con controsoffitto in cartongesso con conseguente aumento di volume urbanistico quantizzabile in circa 212 m<sup>3</sup>;*

FABBRICATO "D"

Piano Seminterrato:

*Viene definito tale, a differenza della dicitura "interrato" usata sulle tavole del progetto assentito, in quanto attraverso rispettivamente, la mancata realizzazione del solaio a quota di calpestio del piano terra previsto a sud-est, e la sistemazione esterna operata al lato nord-est del fabbricato "D" ha consentito di avere fuori terra gli interi prospetti nord-est sud-est.*

*Volume urbanistico ex novo alla piscina assentita, derivante dall'aver realizzato una copertura a due falde inclinate a giorno, con altezza alla gronda di 4,60 m e al colmo di 7,00 m, in luogo della semi-copertura piana con altezza interna di 3,80 m. Tale **incremento volumetrico**, date le dimensioni in pianta pari a 14,80 x 24,80 è computabile ai fini urbanistici in **circa 737 m<sup>3</sup>**;*

*La mancata realizzazione del solaio di copertura con luce 14 m e lunghezza 33,60 m, previsto in progetto sul lato sud-est, e la estesa sistemazione esterna con incremento delle superfici di scavo operata al lato nord-est del fabbricato, ha consentito di avere completamente fuori terra gli interi prospetti nord-est e sud-est dello stesso, sui quali affacciano le sale per banchetti, la sala attesa e le cucine. Per cui tali modifiche hanno di fatto portato fuori terra due lati del*

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

*Fabbricato "D", ben al di là della effettiva quota del piano di campagna. A causa di quanto sopra descritto diviene volume computabile ai fini urbanistici parte del piano interrato di progetto. **L'incremento volumetrico è stimabile in circa 2630 m<sup>3</sup> (41,20 x 33,60/2 x 3,80).***

*Aumento delle dimensioni in pianta del corpo denominato "contrafforti" in progetto, completamente interrato, con incremento di superficie coperta sul lato sud-est di circa 138 m<sup>3</sup>, avente dimensioni in pianta di circa 28,70 x 4,80, in cui ambienti sono destinati parte a camere con bagno per il personale di servizio e parte a locali per impianti tecnologici;*

*Riduzione volumetrica e di superficie coperta, nella zona oggi occupata dalla rampa di accesso carrabile al piazzale posteriore al fabbricato "D", derivante dalla non realizzazione del deposito per gli attrezzi del giardiniere e parte del deposito per i concimi, di dimensioni di circa 9,05 x 3,35, mentre in prosecuzione verso est vi è un'ulteriore volume seminterrato delle dimensioni in pianta di 4,90 x 3,35; i locali di cui al punto 4) e 5), hanno un'altezza totale di circa 4,20 m tra il calpestio della zona seminterrata e l'estradosso della copertura piana;*

*Realizzazione di due vani scala a cielo aperto, ai lati della zona di accesso al piazzale posteriore al fabbricato "D", di dimensioni 4,40 x 4,90, con rampe realizzate in struttura metallica e gradini in marmo.*

*Piano Terra:*

*Cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n°16 (sedici) camere d'albergo con relativi servizi, e di uffici per la direzione del complesso, al posto delle destinazioni di cui ai titoli abilitativi rilasciati, ovvero: "Centro Benessere e Salute (Beauty Center)", "Tecno Gim", "Diving Centro Escursioni marittimi e terrestri", "Boutique", "Reception", "Hall", "Ufficio";*

*Nuova volumetria, derivante dalla diversa funzione che è stata data al portico di uso pubblico antistante gli ambienti di cui al punto precedente, ora corridoio di servizio tra le nuove camere d'albergo, **incrementando** così il **volume urbanistico** computabile rispetto a quello di progetto assentito a piano terra, **di circa 541 m<sup>3</sup>**;*

*Chiusura con invetriate in alluminio, delle pareti del corridoio di servizio alle camere che prospetta verso la corte interna;*

*Nuovo volume urbanistico al corpo scala-ascensori posto al lato nord-ovest, in quanto il progetto assentito prevedeva la realizzazione di una scala aperta e limitata al collegamento del solo piano terra con il seminterrato. Dalle verifiche lo stesso risulta di dimensioni maggiori all'assentito e chiuso su tutti i lati ed in copertura. **Tale volumetria è di circa 415 m<sup>3</sup>**, dati dalle dimensioni in pianta di 4,70 x 8,75 m, ed in'altezza di circa 10,10 m;*

*Piano Primo:*

*Incremento del volume urbanistico dei corridoi di servizio alle n°20 camere d'albergo già assentite, di circa 43 m<sup>3</sup>, dovuto ad un aumento dell'altezza degli stessi 20 cm;*

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

*Volume urbanistico ex novo a seguito della realizzazione del collegamento coperto (passetto) tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, **volume di circa 82 m<sup>3</sup>**;*

*Chiusura con infissi in vetro ed alluminio delle pareti del corridoio di servizio alle camere d'albergo che prospetta verso la corte interna;*

*Piano Sottotetto:*

*Incremento di circa 0,90m delle altezze interne alla gronda ed al colmo del piano, a seguito di traslazione verso l'alto della copertura a falde inclinate, con **creazione di volume urbanistico per l'interno piano, pari a circa 2410 m<sup>3</sup>**;*

*Cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n°21 camere d'albergo con relativi servizi di tutto il piano sottotetto, assentito come locale di sgombero;*

*Volume urbanistico ex novo derivante dalla realizzazione del collegamento coperto tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, **volume di circa 77 m<sup>3</sup>**.*

**B- Opere realizzate in assenza di titoli abilitativi**

**- Piano Seminterrato:**

*Incremento volumetrico ex-novo, costituito dal prolungamento verso est della piscina coperta con aumento della superficie coperta di m<sup>2</sup> 108 (m 7,30 x 14,80) con altezza dalla gronda di m 4,60 ed al colmo di m 7,00, per una **volumetria di circa m<sup>3</sup> 626**;*

*Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare a nord della piscina coperta, ancora non ultimato né in uso, con struttura in cemento armato, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti con intonaco di tipo tradizionale, predisposizione impianto elettrico e passaggio delle canalizzazioni per il condizionamento, con solaio di copertura privo ancora di intonaco e tinteggiatura, di superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 240, con dimensioni interne di m 28,20 x 8,00, interrato per tre lati, con altezza interna pari a m 3,80;*

*Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare completamente interrato, sul lato nord-ovest del piano seminterrato, non ancora ultimato, con dimensioni interne pari a m 8,20 x 15,50 con altezza interna pari a m 3,80;*

**- Piano Terra:**

*Nuovo volume urbanistico, adibito ad hall, reception, uffici e bar, derivante dalla chiusura dello spazio aperto che in progetto risultava assentito come pergolato in legno, compreso tra il fabbricato "C" ed il fabbricato "D" ed ancora verso nord-ovest, che risulta completamente chiuso sulla parte di perimetro libera con invetriate in alluminio e parti in muratura, con altezza utile pari a 3,00 m. tali destinazioni occupano una superficie coperta ex novo di circa m<sup>2</sup> 995, per un **volume di circa m<sup>3</sup> 3280**;*

*Nuovo volume urbanistico, derivante dalla realizzazione della "sala da the" in prosecuzioni di quanto sopra descritto, chiusa perimetralmente con invetriate in alluminio, ad occupare una superficie coperta di m<sup>2</sup> 93,60 (m 10,70 x 8,75), con altezza utile pari a 3,00 m, per un **volume complessivo di circa m<sup>3</sup> 280**;*

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

*Realizzazione delle sistemazioni esterne sul prospetto nord-est del fabbricato "D", con un piazzale ottenuto con uno sbancamento a quota del pavimento del piano interrato per una larghezza di circa 23 m dal fronte e da dove inizia la sistemazione e terrazzamenti e scale che portano fino alla quota del piano di campagna;*

*Su tali aree è ubicata la piscina di m 20,00 x 12,20;*

*A raccordo tra il piazzale e la quota del piano di campagna, all'angolo nord dello stesso, è stato realizzato in edificio, utilizzato per locali tecnologici (gruppo idrovore e vasche con piezometri per il controllo del livello della falda idrica) ed uffici, con ingresso dal piazzale, e con gruppo servizi con ingresso dal lato piscina. Tale edificio seminterrato ha una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 700, per una **volumetria urbanistica di circa m<sup>3</sup> 940.***

*Superficie coperta con "gazebo" realizzato con struttura portante in ferro e coperta da teli in Pvc della dimensione in pianta di m 27,70 x 19,80;*

*Edificio in muratura ubicato al confine sud, adibito a docce e servizi igienici della coperta di m<sup>2</sup> 47,40 e con **volume urbanistico di circa m<sup>3</sup> 132,70.***

nonché, la presenza in atti della seguente attestazione:

- da parte del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Capaccio – prot. n. 7214 del 22.02.2011, con la quale si precisa *che i volumi e le superfici per le quali il sig. richiede compatibilità paesaggistica in data 07.12.2010 – prot. 51397, come già ampiamente descritta ed accertata dall'ordinanza del 6.11.2006, hanno costituito incremento di volume urbanistici e superfici utili determinando di fatto un aumento del carico urbanistico*

[...].

nonché, la presenza dei seguenti certificati:

- **Certificato di Agibilità** n. 09 del 24.06.2003 rilasciato dal Comune di Capaccio;
- **Certificato di Agibilità** n. 39 del 02.12.2002 rilasciato dal Comune di Capaccio.

**Con riferimento all'ordinanza n. 142 del 6.11.2006 inerente la rimozione da parte del sig. delle opere realizzate abusivamente ed in difformità, così come descritte nella stessa ordinanza, trattandosi di opere in difformità alle concessioni edilizie, determinanti variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del DPR 6 giugno 2001, questi tipi di interventi non sono sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, per cui l'acquirente non si potrà avvalere delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6 della citata L.47/85, se non per tipo di interventi, in parziale difformità, sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, quali ad esempio modifiche interne che non incidono sui parametri urbanistici.**

### **PUNTO 10 DEL MANDATO**

**Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.**

Per la valutazione del complesso turistico si è proceduti secondo criteri di stima differenti: - della capitalizzazione del reddito della struttura alberghiera, valutato prudenzialmente nei paragrafi che seguono; - mediante valutazione del costo di ricostruzione deprezzato in considerazione della vetustà dell'edificio; mentre il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero secondo la media aritmetica dei due valori determinati. Una volta determinato il valore di mercato più probabile dell'immobile si procederà ad una sintetica stima dei costi per la rimozione delle opere realizzate abusivamente ed in difformità, nonché ripristino dello stato dei luoghi, con riferimento all'ordinanza di demolizione del 06.11.2006 n. 142 da parte del responsabile del settore urbanistica.

Per la valutazione del complesso turistico si è proceduti, comunque, in considerazione delle effettive caratteristiche previste per l'area in questione, laddove risulta possibile realizzare attrezzature alberghiere che abbiano meno di 20 camere con categoria non superiore a tre stelle, secondo quanto disposto dall'art. 22 delle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG, in quanto le opere realizzate configurano un utilizzo del suolo in contrasto con le previsioni del PRG sia per le opere in zona B che per le opere in zona Agricola E1 ed in aree classificate E3 di interesse ambientale rilevante, sulla quale non sono ammissibili nuove costruzioni secondo quanto disposto dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente art. 20. Mentre, la struttura alberghiera, che attualmente risulta gestita dalle società, denominata \_\_\_\_\_, possiede una classificazione cinque stelle e dispone attualmente di N° 57/58 camere, per complessivi n° 116 posti letto circa, nell'edificio principale della struttura.

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

Infatti, i volumi assentiti con i principali titoli abilitativi C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, prevedono la realizzazione dei seguenti volumi assentiti (cfr.All.05- elaborati grafici di cui alla C.E. del 2002):

- **Fabbricato A (non oggetto di esecuzione):** 2.142,825 mc;
  - **Fabbricato C (oggetto di esecuzione):**
    - Piano terra 252,45 mc + Piano terra 597,06 mc = 849,51 mc;
    - Piano seminterrato 3.732,82 mc;
  - **Fabbricato D (oggetto di esecuzione):**
    - Piano terra 2.472,06 mc + Piano primo 2.249,30 mc +
    - Piano primo 497,90 mc + = 5.210,26 mc;
- VOLUME totale fabbricati C+D = 6059,77 mc escluso il vol. seminterrato**
- SUPERFICIE coperta totale C+D = 1342,17 mq;**

Mentre, i volumi non assentiti e realizzati in difformità sostanziale con le C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, come esplicitati nell'ordinanza di demolizione n. 142 del 6.11.2006 sono i seguenti:

- **Fabbricato C**
    - Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di 212 mc;
  - **Fabbricato D**
    - Piano seminterrato incremento di volume urbanistico stimato di 3.367 mc;
    - Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di 956 mc;
    - Piano primo incremento di volume urbanistico stimato di 125 mc;
    - Piano sottotetto incremento di volume urbanistico stimato di 2487 mc;
  - Ulteriori volumi urbanistici realizzati stimati in **5258,70 mc;**
- Volumi Totale realizzati ad incremento di quelli assentiti 12.405,70 mc**

### Descrizione dello stato dei luoghi

Per la descrizione del complesso turistico oggetto di esecuzione, ci si è avvalsi sia dei dati acquisiti nel corso dei sopralluoghi che dei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati,

nonché del progetto inerente il ripristino dello stato dei luoghi e di accertamento di conformità del complesso depositato dall'ing. il 7 dicembre 2010.

Trattandosi di una struttura molto estesa ed ampia che ha subito, nel corso degli anni, diverse trasformazioni, queste ultime assentite con concessioni edilizie così come richiamate nei paragrafi precedenti, nonché modifiche sostanziali non asservite da titoli legittimi, il C.T.U. ha sinteticamente descritto le superfici che interessano le varie attività del complesso tenendo a base gli elaborati al richiamato progetto di ripristino ed accertamento che sintetizzano sostanzialmente le diverse opere realizzate rispetto a quelle assentite con C.E. n. 138 del 2002.

La struttura, sita in Capaccio (SA), a breve distanza dai templi di Paestum e dal mare, ha accesso principale dalla via Laura, risulta realizzata su un suolo esteso circa 70.000 mq, di cui circa 34.185 oggetto di esecuzione immobiliare. In generale si compone di:

- un corpo di fabbrica principale, individuato quale fabbricato "D-E" che si distribuisce su più livelli.

Nel dettaglio, il fabbricato "D", al piano interrato, prevede sale, cucina, depositi e locali tecnologici, piscina coperta – parte interrata, centro benessere – escluso locale cabina di trasformazione avente area complessivamente sviluppata di circa m<sup>2</sup> 4270; al piano terra, primo piano e sottotetto si inseriscono prevalentemente le camere dell'albergo, servizi, uffici ed amministrazione per una area complessiva pari a circa m<sup>2</sup> 2073.

Il fabbricato "E", al piano interrato ha una area complessiva pari a m<sup>2</sup> 702 circa.

- Il fabbricato "C", si distribuisce al piano terra, adibito a sala congressi e servizi, presenta un'area complessiva pari a m<sup>2</sup> 284 circa.
- una *dependance*, ricavata da una residenza storica nella quale sono ospitate n° 9 suite (non oggetto di esecuzione);
- Vari corpi di fabbrica minori (bottino di presa della sorgente termale con annessi locali a varia destinazione, spogliatoi piscina esterna, depositi, etc...),
- Sistemazioni esterne con piscina esterna, spazi pavimentati da destinare ad esposizioni e banchettistica, terrazzo per eventi all'aperto, ampie zone a verde, parcheggio per auto e pullmanturistici, etc...

Per quanto riguarda la ricettività turistica il complesso dispone attualmente di:

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

- N° 57/58 camere, per complessivi n° 116 posti letto circa, nell'edificio principale della struttura;
- Una sala ristorante interno alla struttura alberghiera in grado di ospitare fino a n° 100 posti circa, due sale banchetti in grado di ospitare fino a n° 250 posti circa;
- Una cucina completa di impianti ed attrezzature,
- Un centro congressi completamente attrezzato costituito da n. 3 sale di cui una al P.T.,
- Una piscina coperta e riscaldata, una piscina scoperta, vari ed ampi spazi comuni, coperti e scoperti, a disposizione della clientela, un cocktail bar e sale da tè al coperto e all'aperto.

È, inoltre, in fase di completamento ed allestimento un Centro Benessere e termale, sito al piano seminterrato della struttura principale ed esteso circa m<sup>2</sup> 1000; detto centro, integrato con la piscina coperta, offrirà ai clienti della struttura vari servizi.

I vari livelli dell'edificio sono collegati verticalmente, oltre che da tre scale (due per l'accesso al piano seminterrato ed una per l'accesso ai piani primo e secondo), da n°3 impianti ascensore e da un montacarichi di servizio.

Il fabbricato ha finiture di livello elevato, in linea con la classificazione alberghiera a cinque stelle della struttura. Le ampie camere sono arredate con grande eleganza, gusto e cura dei particolari, con una buona dotazione di servizi ed impianti. Elevato è il livello qualitativo delle finiture e degli impianti delle aree e degli spazi comuni, delle sale destinate al centro congressuale e quelle del centro benessere.

Le ampie aree esterne del complesso sono in parte destinate ad ingresso e parcheggio per la struttura, in parte destinate a piscina scoperta con annesso solarium (circa m<sup>2</sup>800), in parte allestite con vari spazi pavimentati e terrazzi per organizzazione di convegni e ricevimenti all'aperto, in parte ancora sistemate a verde.

La dotazione impiantistica del complesso è all'altezza del livello qualitativo dell'intero complesso che risulta dotato di impianto elettrico e di illuminazione, impianto antincendio, impianto riscaldamento, condizionamento ed aspirazione aria, impianto di gestione delle camere, impianti audio-video, Impianto TV, telefonico ed internet, raccolta acque termali, sistema di irrigazione centralizzato, impianto di irrigazione con getti dinamici a scomparsa, quadri di gestione periferici e centralizzati.

## VALUTAZIONE: STRUTTURA ALBERGHIERA A TRE STELLE CON RICETTIVITA' PARI A 20 CAMERE DA LETTO



a. Dati ISTAT di riferimento per la stima del fatturato annuo

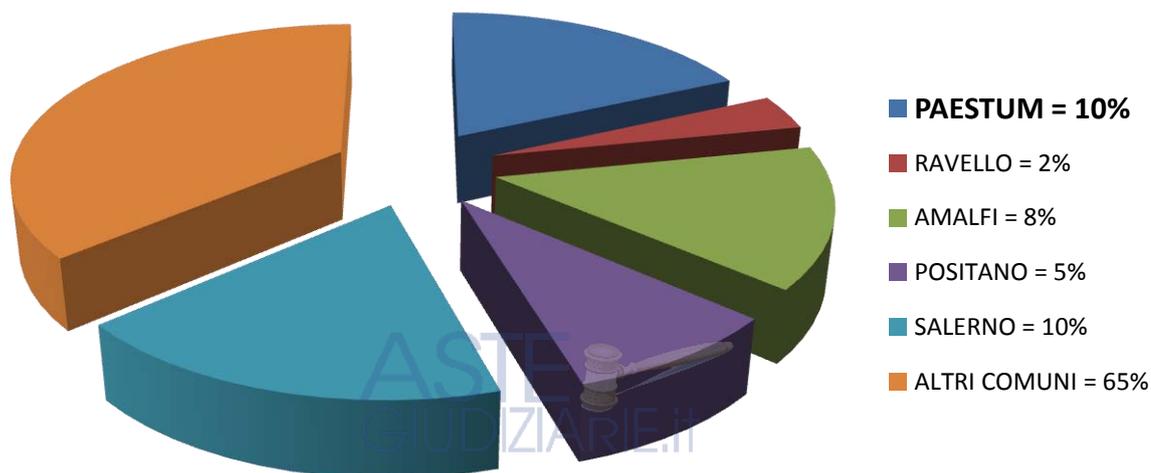
### Provincia di Salerno

Nel 2010, si contavano 219 esercizi alberghieri a 3 stelle nella provincia di Salerno per una dotazione di posti letto pari a 11.117.

Di questi, l'10% si trova nelle città d'arte (Paestum).



### ESERCIZI ALBERGHIERI A 5 STELLE PROVINCIA DI SALERNO dati ISAT anno 2010



### Città di Paestum

Secondo i dati Istat riferiti al 2009, nella città di Paestum si trovano 21 esercizi alberghieri a 3 stelle su un totale di n. 40 strutture complessive.

Più del 31% della capacità ricettiva nella città di Paestum è costituita da alberghi a 3 stelle.



Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

## ALBERGHI città di PAESTUM dati ISTAT anno 2009



- 5 stelle = 2 alberghi
- 4 stelle = 13 alberghi
- 3 stelle = 21 alberghi
- 2 stelle = 3 alberghi
- 1 stella = 1 alberghi

## CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHIERA città di PAESTUM

dati ISTAT anno 2009



- 5 stelle = 10,5 %
- 4 stelle = 53,5 %
- 3 stelle = 31,8 %
- 2 stelle = 2,7 %
- 1 stella = 1,5 %

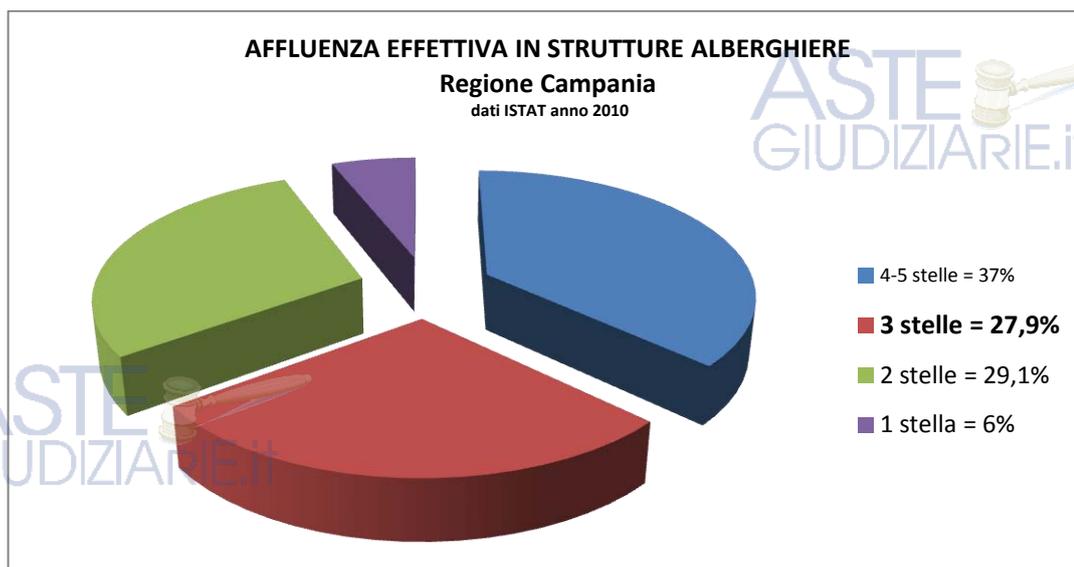
### Distribuzione delle presenze per tipologia ricettiva

Dei 18.722.386 di pernottamenti totali registrati in Campania nell'anno 2010, 5.229.582 (**pari a circa il 28 %**) sono stati trascorsi in alberghi a 3 stelle.

La medesima percentuale si è riflessa anche nella area di Paestum.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



b. Calcolo del fatturato annuo stimato a regime

**STIMA DEI RICAVI**

Si è provveduto alla stima del fatturato annuo effettuando un calcolo empirico che consideri i seguenti parametri:

- ricettività alberghiera (n. 20 camere d'albergo con uno stima media di effettiva affluenza pari al 28% - percentuale individuata da stime di affluenza media nella Provincia di Salerno presso strutture alberghiere a 3 stelle concentrati nei 6 mesi di maggiore affluenza – costo medio/giorno pari a 100 €);
- capacità di ristorazione (n. 200 posti a sedere in affluenza media, costo menu medio per ricevimenti e ristorazione giornaliera pari a 100 €, 2 eventi settimanali concentrati in 9 mesi/anno);
- affluenza media centro benessere (stimato in circa 200 persone/giorno, 30 €/persona, nei quattro mesi di maggior affluenza);
- utilizzo medio del centro congressi (stimato in circa 2 eventi/settimana per un costo medio di 4000 € ad evento comprensivo di spese accessorie);
- giorni di permanenza media nella struttura, basandosi su stime riguardanti la provincia di Salerno;
- densità turistica nella provincia di Salerno;

<b>RICAVI</b>	<b>€</b>
Albergo	100.000,00
Ristorante e banchetti	1.440.000,00
Centro Congressi	420.000,00
Centro Benessere	720.000,00
Altri ricavi	250.000,00
<b>Ricavi</b>	<b>2.930.000,00</b>

## **STIMA DEI COSTI**

### **- Costi variabili**

I costi variabili, il cui ammontare varia in proporzione alle variazioni delle vendite, sono stimati complessivamente a circa il 24 % del fatturato della struttura cioè pari a **703.000,00 €**.

Tali costi comprendono costi per materie prime, consumo e merci insieme con i costi per servizi (utenze, provvigioni, ecc.) legati all'attività ricettiva e del ristorante, l'attività del Centro Benessere e Congressi e la ricettività alberghiera.

### **- Costi fissi di struttura**

I costi fissi di struttura, che non variano al variare delle quantità vendute e si sopportano indipendentemente dall'andamento delle vendite, sono stati stimati pari a 293.000,00€, ovverosia il 10% del fatturato complessivo della struttura.

### **- Costi del personale**

I costi per il personale sono stimati pari a circa 600.000,00€, ipotizzando la presenza, in media di 25 dipendenti, con costo unitario medio per l'azienda pari a 24.000€/anno per dipendente.

### **- Ammortamenti, oneri finanziari, imposte**

Gli ammortamenti materiali della struttura sono stati stimati pari a circa 300.000,00 €, sulla base dei normali tassi di ammortamento utilizzati per strutture simili e dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura. Gli ammortamenti immateriali sono invece stati ipotizzati pari a circa 4.000,00 €.

Le imposte sono state stimate pari al 50% del Reddito operativo e cioè pari a 515.000 €.

## **CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE**

Sulla base delle indicazioni dei paragrafi precedenti, è dunque possibile ipotizzare il seguente Conto Economico relativo alla gestione dell'intera attività del complesso:

<b>RICAVI</b>	<b>€</b>
Albergo	100.000,00
Ristorante e banchetti	1.440.000,00
Centro Congressi	420.000,00
Centro Benessere	720.000,00
Altri ricavi	250.000,00
<b>Ricavi</b>	<b>2.930.000,00</b>
Costi variabili	(-) 703.000,00
Costi fissi di struttura	(-) 293.000,00
Costo del personale	(-) 600.000,00
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>1.334.000,00</b>

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

(MOL)	
Ammortamenti materiali	300.000,00
Ammortamenti immateriali	4.000,00
<b>Margine operativo netto o reddito operativo (MON) = Reddito ante imposte</b>	<b>1.030.000,00</b>
Imposte (50% MON)	515.000,00
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>515.000,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 1) VALORE DEL CESPITE ATTRAVERSO LA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO DERIVANTE DALLA SUA GESTIONE.

Per la valutazione del complesso turistico a piano tecnico ultimato con il criterio della capitalizzazione del reddito si è partiti dalla determinazione del reddito netto della struttura alberghiera, valutato prudenzialmente pari in questa sede ad €515.000,00

Si attribuisce circa il 90% di detto reddito, in considerazione dell'avviamento ridotto dell'attività non ancora ottimale, ne deriva un reddito annuo  $r_a$  pari a:

$$r_a = R_a * 0,90 = € 463.500,00$$

Tenendo conto della tipologia di azienda, della situazione generale del mercato e delle specifiche caratteristiche dimensionali e di ubicazione dell'immobile del tasso d'interesse legale corrente, si pone il tasso di capitalizzazione al 3,5%; quindi il valore  $V_{mt}$  del complesso a piano tecnico ultimato è il seguente:

$$V_{mt} = r_a / 0,035 = € 13.242.857,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

### 2) VALUTAZIONE A COSTO DI RICOSTRUZIONE

Le valutazioni a costo di ricostruzioni sono ridotte per vetustà per quanto riguarda i fabbricati e gli impianti generali e sono riferite ad oggi.

Per quanto, invece, riguarda il suolo del complesso turistico, si è tenuto conto, per la sua valutazione, delle specifiche condizioni di ubicazione, giacitura e destinazione d'uso.

#### 2.1) Suolo e sistemazioni

Suolo oggetto di esecuzione  $m^2$  34.185 in zona B1, E1, E2.

34.185 mq – 8.257,35 mq in zona B1 = 25.927,65 mq in zona E1, E2.

- 25.927,65 mq X €/m<sup>2</sup> 60 = € 1.555.659,00

Sistemazioni esterne (a corpo) € 500.000

8.257,35 mq- sup coperta 1342,17 mq = 6.915,18 mq

6.915,18 mq X €/m<sup>2</sup> 100 = € 691.518,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

**Totale suolo e sistemazioni esterna € 2.747.177,00**

## 2.2) Fabbricati

Fabbricato C e D m<sup>3</sup> **6059,77** x €/m<sup>3</sup> 500 = € 3.029.885,00

Altri locali al piano seminterrato m<sup>3</sup> **16.560,32** di cui:

locali deposito e ingresso 3.595,25x €/m<sup>3</sup> 300 = € 1.078.576,80;

locali sale rist., cucina, servizi,

palestra, ecc : 12.965,068 x €/m<sup>3</sup> 500 = € 6.482.534,00

**Totale fabbricati € 10.590.995,80**

## 2.3) Impianti

Elettrico e di illuminazione, antincendio, riscaldamento, condizionamento ed aspirazione aria, di gestione delle camere, audio-video, TV, telefonico, internet ed altro, Cucina, Rete fognaria.

**Totale impianti € 4.000.000**

**TOTALE GENERALE € 17.338.172,80**

Essendo due valutazioni eseguite nei paragrafi precedenti tra loro sufficientemente prossime, si assume in questa sede quale più probabile valore di mercato del complesso alberghiero a piano tecnico ultimato V<sub>m</sub> la media aritmetica dei due valori (in cifra tonda).

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = \mathbf{\text{€ } 15.290.514,90};$$

A tale importo va decurtato il costo relativo alle opere da realizzare al fine di riportare la struttura in conformità alle C.E. rilasciate come da ordinanza di demolizione del 06.11.2006 n. 142 del Comune di Capaccio. Tali costi sono determinati in considerazione:

- del volume incrementato di **12.405,70 mc**;
- con riferimento al capitolato trasmesso dal Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.3 della convenzione organizzativa per la demolizione degli immobili abusivi a mezzo del Genio Militare prevista dall'art. 62 del D.P.R. 30.05.2002 n°115 (T.U. spese di giustizia), i cui costi di demolizione sono quantificati in euro 302.693,85, e di quelli per la riduzione in pristino assunti pari ad euro 150.000,00;
- del trasporto a rifiuto e gli oneri per il trasporto a rifiuto, determinati in 77.437,50 tenendo a base il prezzo delle Opere Pubbliche della Regione Campania del 2011, determinati in euro; dei costi diretti e specifici della sicurezza considerati nella stima dei lavori per la demolizione delle opere abusive e per la riduzione in pristino dei luoghi, che si assumono pari al 12% sull'importo complessivo dei lavori;
- della percentuale del 15 % per quanto riguarda eventuali imprevisti in corso d'opera;
- della percentuale del 20% sull'importo determinato per le spese tecniche;
- dell'iva al 21 %;

Si stimano in 1.000.000,00 euro in c.t. i lavori di demolizione e riduzione in pristino dei luoghi.

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

Pertanto, il valore complessivo dell'intera consistenza immobiliare oggetto di esecuzione risulta pari a:

$V_m = \text{€ } 14.290.514,90$   
(euro quattordicimilioniduecentonovantacinquecentoquattordici/90);



Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E FORMAZIONE DEL LOTTO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### - LOTTO N. 1 -



### Identificazione del bene oggetto di vendita

#### Ubicazione e descrizione sommaria del complesso turistico alberghiero

Complesso turistico alberghiero ubicato a Capaccio (SA), in località Paestum, con accesso principale dal civico 201 di via Laura e con altri due accessi secondari.

Il complesso è edificato su un suolo di circa m<sup>2</sup>70.000,00 di cui circa 34.000,00 oggetto di esecuzione immobiliare, e si compone di un corpo fabbrica principale, a quattro livelli di cui tre fuori terra, avente area coperta al piano terra di circa 1342,17 mq ed area complessivamente sviluppata di circa 6059,77 mc, vari corpi di fabbrica minori, sistemazione esterne con piscina, spazi pavimentati da destinare ad esposizioni e banchettistica, terrazzo per eventi all'aperto, ampie zone a verde, parcheggio per auto e pullman turistici, ecc...

volumi assentiti con i principali titoli abilitativi C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, prevedono la realizzazione dei seguenti volumi assentiti (cfr. elaborati grafici di cui alla C.E. del 2002):

Fabbricato C: Piano terra 252,45 mc + Piano terra 597,06 mc = 849,51 mc; Piano Seminterrato = 3.732,82 mc; Fabbricato D: Piano T. 2.472,06 mc+Piano P. 2.249,30 mc+ Piano P. 497,90 mc = 5.210,26 mc;

VOLUME totale fabbricati C+D = 6059,77 mc escluso il vol. seminterrato

SUPERFICIE coperta totale C+D = 1342,17 mq;

Dati catastali:

- Il terreno di sedime del complesso è identificato al N.C.T. di Capaccio al foglio 30, alle seguenti particelle: particella 1036 di m<sup>2</sup> 6.393; particella 1040 di m<sup>2</sup> 508; particella 990 di m<sup>2</sup> 1.887; particella 1042 di m<sup>2</sup> 2.567; particella 1032 di m<sup>2</sup> 7.138; particella 981 di m<sup>2</sup> 720; particella 982 di m<sup>2</sup> 2.745; particella 234 di m<sup>2</sup> 210.

- I fabbricati sono invece riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 23 e sub 24 .

Parte dei dati catastali riportati non corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento, infatti, per quanto riguarda la descrizione catastale dei fabbricati in corso di costruzione riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 4, 5, 6, 8,10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22, si evince che gli stessi risultano soppressi e sostituiti dai fabbricati riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub. 23 e sub. 24.

Confini: ad Il complesso confino con altre proprietà, canale del Consorzio di Bonifica, strada provinciale, altre proprietà, salvo altri.

Pregi

Oltre alla buona ubicazione di cui godono gli immobili, emergono particolari pregi delle finiture e delle strutture architettoniche.

Note: Volumi non assentiti e realizzati in difformità sostanziale con le C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, come esplicitati nell'**ordinanza di demolizione n. 142 del 6.11.2006** sono i seguenti:

- **Fabbricato C**

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di **212 mc**;

- **Fabbricato D**

Piano seminterrato incremento di volume urbanistico stimato di **3.367 mc**;

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di **956 mc**;

Piano primo incremento di volume urbanistico stimato di **125 mc**;

Piano sottotetto incremento di volume urbanistico stimato di **2487 mc**;

- Ulteriori volumi urbanistici realizzati stimati in **5258,70 mc**.

**Trattandosi di opere in difformità alle concessioni edilizie, determinanti variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 del DPR 6 giugno 2001, questi tipi di interventi non sono sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, per cui l'acquirente non si potrà avvalere delle disposizioni di cui all'art. 46. Co, 5 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e di cui all'art. 40, co.6 della citata L.47/85, se non per tipo di interventi, in parziale difformità, sanabili con pratiche edilizie in sanatoria, quali ad esempio modifiche interne che non incidono sui parametri urbanistici.**

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

Stato di possesso:

con sede in Capaccio ed

Proprietà:

con sede in Capaccio ed

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

A tutto il 1° giugno 2010 gli immobili pignorati come innanzi descritto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità ipotecarie: (cfr. certificato notaio Petraglia):

1) Ipoteca iscritta l'11.01.2002 ai n.ri 1069/108 per euro 3.616.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00; 2) ipoteca iscritta il 16.06.2003 ai n.ri 21484/3744 per euro 3.600.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00; 3) Ipoteca iscritta l'08.04.2005 ai n.ri 17433/3264 per euro 13.000.000,00 a favore dell'Interbanca S.p.A., con sede in Milano, a garanzia del mutuo di originari euro 6.500.000,00; pignoramento trascritto il 14.04.2010 ai n.ri 15368/11503 a favore della con sede in .

Pratiche edilizie

- Presenza in atti dei seguenti dispositivi restituiti in copia nell' All.06:
  - C.E. n. 195 /2000 rilasciata dal Comune di Capaccio;
  - Autorizzazione edilizia per lavori di manut. ordinaria e straordinaria n. 23 del 16/02/2000;
  - C.E. n. 200 del 25/10/2001 rilasciata dal Comune di Capaccio;
  - C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciata dal Comune di Capaccio.

Certificato di Abitabilità /Agibilità:

- Presenza in atti dei seguenti certificati:
  - Certificato di Agibilità n. 09 del 24.06.2003 rilasciato dal Comune di Capaccio;
  - Certificato di Agibilità n. 39 del 02.12.2002 rilasciato dal Comune di Capaccio.

Valore complessivo dell'immobile

$V_m = € 14.290.514,90$   
(euro quattordicimilioniduecentonovantacinquecentoquattordici/90);

**PREZZO MINIMO DI VENDITA IN TOTALE =**

**€ 14.290.514,90**

**(euro quattordicimilioniduecentonovantacinquecentoquattordici/90);**

Architetto Monica Iannone  
Via G. Amendola, 12  
84085 Mercato San Severino (SA)

Si ritiene così di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi e si resta a disposizione. per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**All. 01:** verbali di sopralluogo;

**All. 02:** corrispondenza con le parti e istanze al G.E.;

**All. 03:** visure storiche e visure per immobile, planimetrie catastali;

**All. 04:** documentazione fotografica dei luoghi oggetto di causa;

**All.05:** documentazione estratta dal C.T.U. presso gli uffici competenti del Comune di Capaccio.

**All.06 :** osservazioni dell'ing. Zagloul;

**All.07 :** risposte alle osservazioni dell'ing. Zagloul.

Mercato San Severino, lì 30.06.2013

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

Arch. Monica Iannone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Ill.mo G.E. Dr. Alessandro Brancaccio del Tribunale di Salerno - terza sezione civile.

### 1. Premessa.

La sottoscritta Arch. Monica Iannone, nell'udienza del 27.02.2014 veniva incaricata, quale CTU nella vertenza promossa da Ge Capital s.p.a. (già Interbanca s.p.a.) c/ s.r.l. + s.r.l., iscritta al R.G. 119/2010, di integrare l'elaborato peritale in atti mediante supplemento di mandato nel quale veniva richiesto:

- *di stimare l'intero compendio immobiliare, comprensivo di tutte le opere abusivamente realizzate e non sanabili e di prospettare una suddivisione in lotti del medesimo.*

Il Giudice, nel conferire l'incarico al CTU, concedeva termine fino al 10.06.2014 per l'invio della relazione integrativa alle parti, rinviando l'udienza al 24.06.2014.

### 2. Risposta al quesito.

Con riferimento agli elaborati peritali depositati in data 01.07.2013, si procede a dare una chiara ed inequivocabile risposta al mandato ricevuto.

#### 2.1. IMMOBILI COME DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO:

1. Fabbricato in corso di costruzione, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 4, categoria C, piano T;
2. Fabbricato in corso di costruzione, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 5, categoria C, piano T;
3. Fabbricato in corso di costruzione, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 6, categoria C, piano T;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

4. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito al NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 8, categoria C, piano T;
5. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 10, categoria C, piano T;
6. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 12, categoria C, piano T;
7. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 13, categoria C, piano T;
8. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 15, categoria C, piano S1;
9. **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 16, categoria C, piano S1;

Piena proprietà della , in Comune di Capaccio, Via Laura snc:

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 990, categoria T, are 18, centiare 87;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1036, categoria T, are 63, centiare 93;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1042, categoria T, are 25, centiare 67;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1040, categoria T, are 5, centiare 8;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255



Piena proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della  
S.R.L., in Comune di Capaccio, Via Laura snc;

- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 11, categoria C, piano T;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 14, categoria C, piano T;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 17, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 18, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 19, categoria C, piano S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 21, categoria C, piano T-S1;
- **Fabbricato in corso di costruzione**, censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, mappale 993, sub 22, categoria C, piano S2;

Piena proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della  
S.R.L., in Comune di Capaccio, Via Laura snc;



- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 234, categoria T, are 2, centiare 10;



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 981, categoria T, are 7, centiare 20;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 982, categoria T, are 27, centiare 45;
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1032, categoria T, are 71, centiare 38.

## **2.2. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI CON QUANTO ACCERTATO DAL C.T.U. E RELATIVA DESCRIZIONE.**

Con riferimento alle visure catastali aggiornate, alle planimetrie catastali ed ai sopralluoghi eseguiti si rileva che non vi è esatta corrispondenza con quanto indicato nell'atto di pignoramento per quanto riguarda la descrizione catastale dei fabbricati in corso di costruzione riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 4, 5, 6, 8,10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22, si evince che gli stessi risultano soppressi e sostituiti dai fabbricati riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub. 23 e sub. 24, ovvero:

- **Fabbricato** censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, p.lla 993, sub. 23 categoria D/2, rendita 70.232,00, piano T-1-2-S1;
  - **descrizione**: detta consistenza si distribuisce su tre livelli fuori terra ed un piano sotto-strada; i tre livelli fuori terra comprendono l'auditorium, zona destinata ad uffici ed amministrazione e camere destinate ad alloggio del complesso turistico (n. 20 stanze al piano primo, n. 21 stanze al piano secondo e n. 17 stanze al piano terra). Il piano primo sotto-strada comprende zona destinata a cucina, sala ricevimenti, celle

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

frigorifere, impianti di irrigazione, impianti di pompe idriche, macchine pompe idriche, centrale termica, centrale di trasformazione, alloggi personale,

- indirizzo: Via Provinciale Laura;
- intestazione catastale: con sede in Capaccio;
- confini: piano primo sottostrada: con sub. 24, con p.lle 994, 228 e 923, con corte esclusiva; piano terra: con sub. 24, con p.la 1040, con p.la 923 con corte esclusiva; piano primo: con corte esclusiva e sub. 24; piano secondo: con corte esclusiva e sub. 24;
- **Fabbricato** censito all' NCEU di detto Comune al foglio 30, p.la 993, sub. 24 categoria D/2, rendita 50.632,00, piano T -S1-S2;
  - Descrizione sintetica: detta consistenza si distribuisce su tre livelli; di cui due sottostrada che comprendono zona destinata a vasca di raccolta acque termale, uffici, area destinata a servizi, piscina interna ed esterna, zona oggetto di sequestro, aree esterne ed una fuori terra che comprende la zona di ingresso del complesso turistico che consente l'accesso all'auditorium ed al sub. 23 (corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra).
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio; con sede in Capaccio;
  - confini: piano primo sottostrada: con sub. 23, con corte esclusiva; piano terra: con sub. 23, con p.la 1040, con p.lle 990, 923;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

**Restano invariate da un punto di vista catastale le consistenze immobiliari relative ai terreni.**

Piena proprietà della , in Comune di Capaccio, Via Laura snc:

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 990, categoria T, are 18, centiare 87;
  - descrizione sintetica: ubicato in corrispondenza dell'ingresso principale della struttura turistica, di forma poligono irregolare, destinata a piazzale esterno caratterizzato di un andamento pianeggiante e gode di accesso diretto dalla strada principale provinciale;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con p.lla 1040, p.lla 993, strada provinciale, p.lla 315.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1036, categoria T, are 63, centiare 93;
  - descrizione sintetica: ubicato sul lato posteriore il complesso turistico, di forma poligono irregolare, direttamente collegata alle aree esterne attrezzate della struttura. Struttura orografica pianeggiante e caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con canale consortile, p.lla 1032, p.lla 993, p.lla 1034.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1042, categoria T, are 25, centiare 67;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

- descrizione sintetica: ubicato sul lato orientale della struttura, di forma rettangolare allungata, con formazione orografica pianeggiante, destinata in parte a piantumazione ed in parte a prato, avente accesso sia direttamente dalla struttura che da strada interpoderale che si dirama dalla strada provinciale principale;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con p.lla 1032, p.lla 981, strada interpoderale, p.lla 109, p.lla 921, p.lla 994, p.lla 993.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1040, categoria T, are 5, centiare 8;
- descrizione sintetica: ubicato sul fronte occidentale della struttura turistica, di forma rettangolare, destinata a piazzale esterno caratterizzato da un andamento pianeggiante ed ha accesso dalla p.lla 990 e p.lla 993;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: con sede in Capaccio;
  - confini: confina con p.lla 1038, p.lla 993, p.lla 990, p.lla 892.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 234, categoria T, are 2, centiare 10;
- Descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma triangolare, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255



- intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della
- confini: confina con p.lla 982, canale consortile, strada provinciale.
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 981, categoria T, are 7, centiare 20;  

  - descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della
  - confini: confina con p.lla 1042, p.lla 982, strada provinciale e strada interpodereale (p.lla 228).
- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 982, categoria T, are 27, centiare 45;  

  - descrizione sintetica: prospiciente la via Provinciale Laura, di forma poligonale, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della ;  

  - confini: confina con p.lla 1032, canale consortile, strada interpodereale (p.lla 228), p.lla 234, strada provinciale, p.lla 981.  


Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

- **Terreno**, censito all' NCT di detto Comune al foglio 30, mappale 1032, categoria T, are 71, centiare 38.
- descrizione sintetica: di forma trapezoidale, ha accesso tramite la p.lla 1042, la p.lla 981, la p.lla 982 e la p.lla 983, ad andamento pianeggiante, destinata ad area esterna caratterizzata da prato, verde attrezzato e piantumazioni;
  - indirizzo: Via Provinciale Laura;
  - intestazione catastale: proprietà della e 1/1 di proprietà superficiaria della
  - confini: confina con p.lla 1036, canale consortile, p.lla 993, canale consortile, p.lla 982, p.lla 1042.

### **2.3. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della *dichiarazione di agibilità* dello stesso, in data 22.05.2012 a mezzo posta certificata, prot. 17989 del 23 maggio 2012, successiva mail del 29.04.2013 al seguente indirizzo di p.e. [g.dilucia@comune.capaccio.sa.it](mailto:g.dilucia@comune.capaccio.sa.it), la sottoscritta effettuava formali istanze all'Ente comunale al fine di poter prendere visione e di estrarre le copie della documentazione tecnica amministrativa del complesso immobile oggetto di pignoramento (*cfr. C.T.U. del 01.07.2013*).

In merito alle verifiche di cui sopra il CTU in data 13.07.2012 ha esaminato ed estratto copia della documentazione sottoposta in visione dal tecnico incaricato dal Comune di Capaccio, in particolare ha rilevato, tra la documentazione visionata, la presenza in atti dei seguenti dispositivi restituiti in copia nell' *All.06*:

- C.E. n. 195 /2000 rilasciata dal Comune di Capaccio;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

- Autorizzazione edilizia per lavori di manut. ordinaria e straordinaria n. 23 del 16/02/2000;
- C.E. n. 200 del 25/10/2001 rilasciata dal Comune di Capaccio;
- C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciata dal Comune di Capaccio;

nonché, la presenza in atti delle seguenti istanze:

- richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.lg. 42/2004 prot. 51397/2010;
- richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica D.lg. 42/2004 prot. 5940/2012;

nonché, la presenza in atti delle seguenti notifiche da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali:

- comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza – prot. n. 0952 del 13.01.2011, in riferimento all'accertamento di compatibilità paesaggistica per le opere realizzate in difformità alle concessioni edilizie n. 195/2000, 200/2001 e 138/2002 a complesso denominato “”; motivazione del parere sfavorevole: *“le opere abusivamente eseguite non sembrano rientrare nei limiti fissati dal D.Lgs 42/04 art. 167 comma 4, perché riguardano superfici utili e volumi”*;
- riscontro alle controdeduzioni prot. 18161 del 08.07.2011 da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali;

nonché, la presenza in atti della seguente ordinanza:

- **ordinanza n. 142 del 6.11.2006** con la quale il responsabile del settore gestione del territorio ordinava al sig. nel termine perentorio di 90 giorni, di rimuovere le opere realizzate abusivamente ed in difformità ed al ripristino dello stato dei luoghi. Le opere abusive di cui all'ordinanza in premessa consistono in:

*A- Opere di difformità dalle concessioni edilizie determinanti variazione essenziale ai sensi dell'art.32 del D.P.R. 6 giugno 2001;*

**FABBRICATO "A"**

**Piano Terra:**

*Variazione prospettica attraverso la trasformazione di due porte in finestre e variazione dell'utilizzo dei vani interni: in luogo del "bar" e "internet caffè" vi sono due sale soggiorno;*

*diversa distribuzione interna dei servizi igienici;*

**Piano Primo:**

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

*Riduzione dell'altezza netta di piano da 3,50 m assentiti a 3,00 m con conseguente abbassamento della quota del solaio di succielo;*

*cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n°4 (quattro) camere d'albergo con servizi al posto di due "sale meeting", "spazio caffè-break" e "sala congressi";*

*variazione prospettica mediante la traslazione dei due balconi-finestra e realizzazione di una ulteriore finestra sul prospetto nord-ovest;*

#### Piano Secondo:

*Aumento dell'altezza netta di piano di 0,50 m in conseguenza del richiamato abbassamento del solaio di calpestio;*

*cambio di destinazione d'uso dei vani, attraverso la realizzazione di n°2 (due) camere d'albergo e relativi servizi, in luogo dei quattro "uffici" e del "disimpegno";*

*cambio di destinazione d'uso del sottotetto non abitabile, attraverso la realizzazione di n°3 (tre) camere d'albergo, con conseguente incremento di superficie utile di 110 m<sup>2</sup> circa;*

*Si precisa che l'altezza complessiva del fabbricato è rimasta immutata così come le dimensioni in pianta. Non è stato realizzato il pergolato esterno sui lati Nord-Est e Nord-Ovest.*

#### FABBRICATO "C"

##### Piano Terra:

*Aumento dell'altezza interna della "sala congressi" da 3.10 m del solaio piano previsto nel progetto assentito a 3,50 m e 4,90 m rispettivamente all'imposta ed al colmo della volta a botte realizzata con controsoffitto in cartongesso con conseguente aumento di volume urbanistico quantizzabile in circa 212 m<sup>3</sup>;*

#### FABBRICATO "D"

##### Piano Seminterrato:

*Viene definito tale, a differenza della dicitura "interrato" usata sulle tavole del progetto assentito, in quanto attraverso rispettivamente, la mancata realizzazione del solaio a quota di calpestio del piano terra previsto a sud-est, e la sistemazione esterna operata al lato nord-est del fabbricato "D" ha consentito di avere fuori terra gli interi prospetti nord-est sud-est.*

*Volume urbanistico ex novo alla piscina assentita, derivante dall'aver realizzato una copertura a due falde inclinate a giorno, con altezza alla gronda di 4,60 m e al colmo di 7,00 m, in luogo della semi-copertura piana con altezza interna di 3,80 m. Tale **incremento volumetrico**, date le dimensioni in pianta pari a 14,80 x 24,80 è computabile ai fini urbanistici in **circa 737 m<sup>3</sup>**;*

*La mancata realizzazione del solaio di copertura con luce 14 m e lunghezza 33,60 m, previsto in progetto sul lato sud-est, e la estesa sistemazione esterna con incremento delle superfici di scavo operata al lato nord-est del fabbricato, ha consentito di avere completamente fuori terra gli interi prospetti nord-est e sud-est dello stesso, sui quali affacciano le sale per banchetti, la sala attesa e le cucine. Per cui tali modifiche hanno di fatto portato fuori terra due lati del Fabbricato "D", ben al di là*

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

della effettiva quota del piano di campagna. A causa di quanto sopra descritto diviene volume computabile ai fini urbanistici parte del piano interrato di progetto. **L'incremento volumetrico è stimabile in circa 2630 m<sup>3</sup> (41,20 x 33,60/2 x 3,80).**

Aumento delle dimensioni in pianta del corpo denominato "contrafforti" in progetto, completamente interrato, con incremento di superficie coperta sul lato sud-est di circa 138 m<sup>3</sup>, avente dimensioni in pianta di circa 28,70 x 4,80, in cui ambienti sono destinati parte a camere con bagno per il personale di servizio e parte a locali per impianti tecnologici;

Riduzione volumetrica e di superficie coperta, nella zona oggi occupata dalla rampa di accesso carrabile al piazzale posteriore al fabbricato "D", derivante dalla non realizzazione del deposito per gli attrezzi del giardiniere e parte del deposito per i concimi, di dimensioni di circa 9,05 x 3,35, mentre in prosecuzione verso est vi è un'ulteriore volume seminterrato delle dimensioni in pianta di 4,90 x 3,35; i locali di cui al punto 4) e 5), hanno un'altezza totale di circa 4,20 m tra il calpestio della zona seminterrata e l'estradosso della copertura piana;

Realizzazione di due vani scala a cielo aperto, ai lati della zona di accesso al piazzale posteriore al fabbricato "D", di dimensioni 4,40 x 4,90, con rampe realizzate in struttura metallica e gradini in marmo.

#### Piano Terra:

Cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n°16 (sedici) camere d'albergo con relativi servizi, e di uffici per la direzione del complesso, al posto delle destinazioni di cui ai titoli abilitativi rilasciati, ovvero: "Centro Benessere e Salute (Beauty Center)", "Tecno Gim", "Diving Centro Escursioni marittimi e terrestri", "Boutique", "Reception", "Hall", "Ufficio";

Nuova volumetria, derivante dalla diversa funzione che è stata data al portico di uso pubblico antistante gli ambienti di cui al punto precedente, ora corridoio di servizio tra le nuove camere d'albergo, **incrementando** così il **volume urbanistico** computabile rispetto a quello di progetto assentito a piano terra, **di circa 541 m<sup>3</sup>**;

Chiusura con invetriate in alluminio, delle pareti del corridoio di servizio alle camere che prospetta verso la corte interna;

Nuovo volume urbanistico al corpo scala-ascensori posto al lato nord-ovest, in quanto il progetto assentito prevedeva la realizzazione di una scala aperta e limitata al collegamento del solo piano terra con il seminterrato. Dalle verifiche lo stesso risulta di dimensioni maggiori all'assentito e chiuso su tutti i lati ed in copertura. **Tale volumetria è di circa 415 m<sup>3</sup>**, dati dalle dimensioni in pianta di 4,70 x 8,75 m, ed in altezza di circa 10,10 m;

#### Piano Primo:

Incremento del volume urbanistico dei corridoi di servizio alle n°20 camere d'albergo già assentite, di circa 43 m<sup>3</sup>, dovuto ad un aumento dell'altezza degli stessi 20 cm;

Volume urbanistico ex novo a seguito della realizzazione del collegamento coperto (passetto) tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, **volume di circa 82 m<sup>3</sup>**;

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

*Chiusura con infissi in vetro ed alluminio delle pareti del corridoio di servizio alle camere d'albergo che prospetta verso la corte interna;*

**Piano Sottotetto:**

*Incremento di circa 0,90m delle altezze interne alla gronda ed al colmo del piano, a seguito di traslazione verso l'alto della copertura a falde inclinate, con **creazione di volume urbanistico per l'interno piano, pari a circa 2410 m<sup>3</sup>**;*

*Cambio di destinazione d'uso con la realizzazione di n°21 camere d'albergo con relativi servizi di tutto il piano sottotetto, assentito come locale di sgombero;*

*Volume urbanistico ex novo derivante dalla realizzazione del collegamento coperto tra il corpo scala-ascensori ed il corridoio di servizio alle camere, **volume di circa 77 m<sup>3</sup>**.*

**B- Opere realizzate in assenza di titoli abilitativi**

**- Piano Seminterrato:**

*Incremento volumetrico ex-novo, costituito dal prolungamento verso est della piscina coperta con aumento della superficie coperta di m<sup>2</sup> 108 (m 7,30 x 14,80) con altezza dalla gronda di m 4,60 ed al colmo di m 7,00, per **una volumetria di circa m<sup>3</sup> 626**;*

*Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare a nord della piscina coperta, ancora non ultimato né in uso, con struttura in cemento armato, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato, pareti con intonaco di tipo tradizionale, predisposizione impianto elettrico e passaggio delle canalizzazioni per il condizionamento, con solaio di copertura privo ancora di intonaco e tinteggiatura, di superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 240, con dimensioni interne di m 28,20 x 8,00, interrato per tre lati, con altezza interna pari a m 3,80;*

*Realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica a pianta rettangolare completamente interrato, sul lato nord-ovest del piano seminterrato, non ancora ultimato, con dimensioni interne pari a m 8,20 x 15,50 con altezza interna pari a m 3,80;*

**- Piano Terra:**

*Nuovo volume urbanistico, adibito ad hall, reception, uffici e bar, derivante dalla chiusura dello spazio aperto che in progetto risultava assentito come pergolato in legno, compreso tra il fabbricato "C" ed il fabbricato "D" ed ancora verso nord-ovest, che risulta completamente chiuso sulla parte di perimetro libera con invetriate in alluminio e parti in muratura, con altezza utile pari a 3,00 m. tali destinazioni occupano una superficie coperta ex novo di circa m<sup>2</sup> 995, per **un volume di circa m<sup>3</sup> 3280**;*

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

*Nuovo volume urbanistico, derivante dalla realizzazione della "sala da the" in prosecuzioni di quanto sopra descritto, chiusa perimetralmente con invetriate in alluminio, ad occupare una superficie coperta di m<sup>2</sup> 93,60 (m 10,70 x 8,75), con altezza utile pari a 3,00 m, per un volume complessivo di circa m<sup>3</sup> 280;*

*Realizzazione delle sistemazioni esterne sul prospetto nord-est del fabbricato "D", con un piazzale ottenuto con uno sbancamento a quota del pavimento del piano interrato per una larghezza di circa 23 m dal fronte e da dove inizia la sistemazione e terrazzamenti e scale che portano fino alla quota del piano di campagna;*

*Su tali aree è ubicata la piscina di m 20,00 x 12,20;*

*A raccordo tra il piazzale e la quota del piano di campagna, all'angolo nord dello stesso, è stato realizzato in edificio, utilizzato per locali tecnologici (gruppo idrovore e vasche con piezometri per il controllo del livello della falda idrica) ed uffici, con ingresso dal piazzale, e con gruppo servizi con ingresso dal lato piscina. Tale edificio seminterrato ha una superficie coperta di circa m<sup>2</sup> 700, per una volumetria urbanistica di circa m<sup>3</sup> 940.*

*Superficie coperta con "gazebo" realizzato con struttura portante in ferro e coperta da teli in Pvc della dimensione in pianta di m 27,70 x 19,80;*

*Edificio in muratura ubicato al confine sud, adibito a docce e servizi igienici della coperta di m<sup>2</sup> 47,40 e con volume urbanistico di circa m<sup>3</sup> 132,70.*

nonché, la presenza in atti della seguente attestazione:

- da parte del Responsabile del Servizio di Edilizia Privata del Comune di Capaccio – prot. n. 7214 del 22.02.2011, con la quale si precisa che i volumi e le superfici per le quali il sig. richiede compatibilità paesaggistica in data 07.12.2010 – prot. 51397, come già ampiamente descritta ed accertata dall'ordinanza del 6.11.2006, hanno costituito incremento di volume urbanistici e superfici utili determinando di fatto un aumento del carico urbanistico [...].

nonché, la presenza dei seguenti certificati:

- **Certificato di Agibilità** n. 09 del 24.06.2003 rilasciato dal Comune di Capaccio;
- **Certificato di Agibilità** n. 39 del 02.12.2002 rilasciato dal Comune di Capaccio.

#### **2.4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.**

Per la descrizione del complesso turistico oggetto di esecuzione, come già ampiamente ribadito nella relazione del 01.07.2013, ci si è avvalsi sia dei dati acquisiti nel corso dei sopralluoghi che dei progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati, nonché del progetto inerente

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

il ripristino dello stato dei luoghi e di accertamento di conformità del complesso depositato dall'ing. il 7 dicembre 2010.

Si tratta di una struttura molto estesa ed ampia che ha subito, nel corso degli anni, diverse trasformazioni, queste ultime assentite con concessioni edilizie così come richiamate nei paragrafi precedenti, nonché modifiche sostanziali non asservite da titoli legittimi, il C.T.U. ha sinteticamente descritto le superfici che interessano le varie attività del complesso tenendo a base gli elaborati al richiamato progetto di ripristino ed accertamento che sintetizzano sostanzialmente le diverse opere realizzate rispetto a quelle assentite con C.E. n. 138 del 2002.

La struttura, sita in Capaccio (SA), a breve distanza dai templi di Paestum e dal mare, ha accesso principale dalla via Laura, risulta realizzata su un suolo esteso circa 70.000 mq, di cui circa 34.185 mq oggetto di esecuzione immobiliare. In generale si compone di:

- un corpo di fabbrica principale, individuato quale fabbricato "D-E" che si distribuisce su più livelli.

Nel dettaglio, il fabbricato "D", al piano interrato, prevede sale, cucina, depositi e locali tecnologici, piscina coperta – parte interrata, centro benessere – escluso locale cabina di trasformazione avente area complessivamente sviluppata di circa mq 4270; al piano terra, primo piano e sottotetto si inseriscono prevalentemente le camere dell'albergo, servizi, uffici ed amministrazione per una area complessiva pari a circa mq 2073.

Il fabbricato "E", al piano interrato ha una area complessiva pari a mq 702 circa.

- Il fabbricato "C", si distribuisce al piano terra, adibito a sala congressi e servizi, presenta un'area complessiva pari a mq 284 circa.
- una *dependance*, ricavata da una residenza storica nella quale sono ospitate n° 9 suite (non oggetto di esecuzione);
- Vari corpi di fabbrica minori (bottino di presa della sorgente termale con annessi locali a varia destinazione, spogliatoi piscina esterna, depositi, etc...),
- Sistemazioni esterne con piscina esterna, spazi pavimentati da destinare ad esposizioni e banchettistica, terrazzo per eventi all'aperto, ampie zone a verde, parcheggio per auto e pullman turistici, etc...

Per quanto riguarda la ricettività turistica il complesso dispone attualmente di:

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

- N° 57/58 camere, per complessivi n° 116 posti letto circa, nell'edificio principale della struttura;
- Una sala ristorante interno alla struttura alberghiera in grado di ospitare fino a n° 100 posti circa, due sale banchetti in grado di ospitare fino a n° 250 posti circa;
- Una cucina completa di impianti ed attrezzature,
- Un centro congressi completamente attrezzato costituito da n. 3 sale di cui una al P.T.,
- Una piscina coperta e riscaldata, una piscina scoperta, vari ed ampi spazi comuni, coperti e scoperti, a disposizione della clientela, un cocktail bar e sale da tè al coperto e all'aperto.

È, inoltre, in fase di completamento ed allestimento un Centro Benessere e termale, sito al piano seminterrato della struttura principale ed esteso circa m<sup>2</sup> 1000; detto centro, integrato con la piscina coperta, offrirà ai clienti della struttura vari servizi.

I vari livelli dell'edificio sono collegati verticalmente, oltre che da tre scale (due per l'accesso al piano seminterrato ed una per l'accesso ai piani primo e secondo), da n°3 impianti ascensore e da un montacarichi di servizio.

Il fabbricato ha finiture di livello elevato, in linea con la classificazione alberghiera a cinque stelle della struttura. Le ampie camere sono arredate con grande eleganza, gusto e cura dei particolari, con una buona dotazione di servizi ed impianti. Elevato è il livello qualitativo delle finiture e degli impianti delle aree e degli spazi comuni, delle sale destinate al centro congressuale e quelle del centro benessere.

Le ampie aree esterne del complesso sono in parte destinate ad ingresso e parcheggio per la struttura, in parte destinate a piscina scoperta con annesso solarium (circa m2800), in parte allestite con vari spazi pavimentati e terrazzi per organizzazione di convegni e ricevimenti all'aperto, in parte ancora sistemate a verde.

La dotazione impiantistica del complesso è all'altezza del livello qualitativo dell'intero complesso che risulta dotato di impianto elettrico e di illuminazione, impianto antincendio, impianto riscaldamento, condizionamento ed aspirazione aria, impianto di gestione delle camere, impianti audio-video, Impianto TV, telefonico ed internet, raccolta acque termali, sistema di irrigazione centralizzato, impianto di irrigazione con getti dinamici a scomparsa, quadri di gestione periferici e centralizzati.

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

**2.5. STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE, COMPRESIVO DI  
TUTTE LE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE E NON SANABILI E  
DI PROSPETTARE UNA SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL MEDESIMO.**

Per la valutazione del complesso turistico si è proceduto secondo criteri di stima differenti: - della capitalizzazione del reddito della struttura alberghiera, valutato prudenzialmente nei paragrafi che seguono; - mediante valutazione del costo di ricostruzione deprezzato in considerazione della vetustà dell'edificio; mentre il più probabile valore di mercato del complesso alberghiero secondo la media aritmetica dei due valori determinati.

Per la valutazione del complesso turistico si è proceduto in considerazione delle effettive caratteristiche del complesso turistico e non con riferimento a quanto prevedono le N.T.A. nel P.R.G. vigente art. 20 per l'area in questione.

Infatti, la struttura alberghiera che attualmente risulta gestita dalle società S.r.l. e la , denominata , possiede una classificazione cinque stelle e dispone attualmente di N° 57/58 camere, per complessivi n° 116 posti letto circa, nell'edificio principale della struttura.

Infatti, i volumi assentiti con i principali titoli abilitativi C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, prevedono la realizzazione dei seguenti volumi assentiti (*cf. All.05- elaborati grafici di cui alla C.E. del 2002*):

- **Fabbricato A (non oggetto di esecuzione):** 2.142,825 mc;

- **Fabbricato C (oggetto di esecuzione):**

Piano terra 252,45 mc + Piano terra 597,06 mc = 849,51 mc;

Piano seminterrato 3.732,82 mc;

- **Fabbricato D (oggetto di esecuzione):**

Piano terra 2.472,06 mc + Piano primo 2.249,30 mc +

Piano primo 497,90 mc + = 5.210,26 mc;

**VOLUME totale fabbricati C+D = 6059,77 mc escluso il vol. seminterrato**

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

**SUPERFICIE coperta totale C+D = 1342,17 mq;**

Mentre, i volumi non assentiti e realizzati in difformità sostanziale con le C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, come esplicitati nell'ordinanza di demolizione n. 142 del 6.11.2006 sono i seguenti:

- **Fabbricato C**

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di **212 mc**;

- **Fabbricato D**

Piano seminterrato incremento di volume urbanistico stimato di **3.367 mc**;

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di **956 mc**;

Piano primo incremento di volume urbanistico stimato di **125 mc**;

Piano sottotetto incremento di volume urbanistico stimato di **2487 mc**;

- Ulteriori volumi urbanistici realizzati stimati in **5258,70 mc**;

**Volumi Totale realizzati ad incremento di quelli assentiti 12.405,70 mc**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255



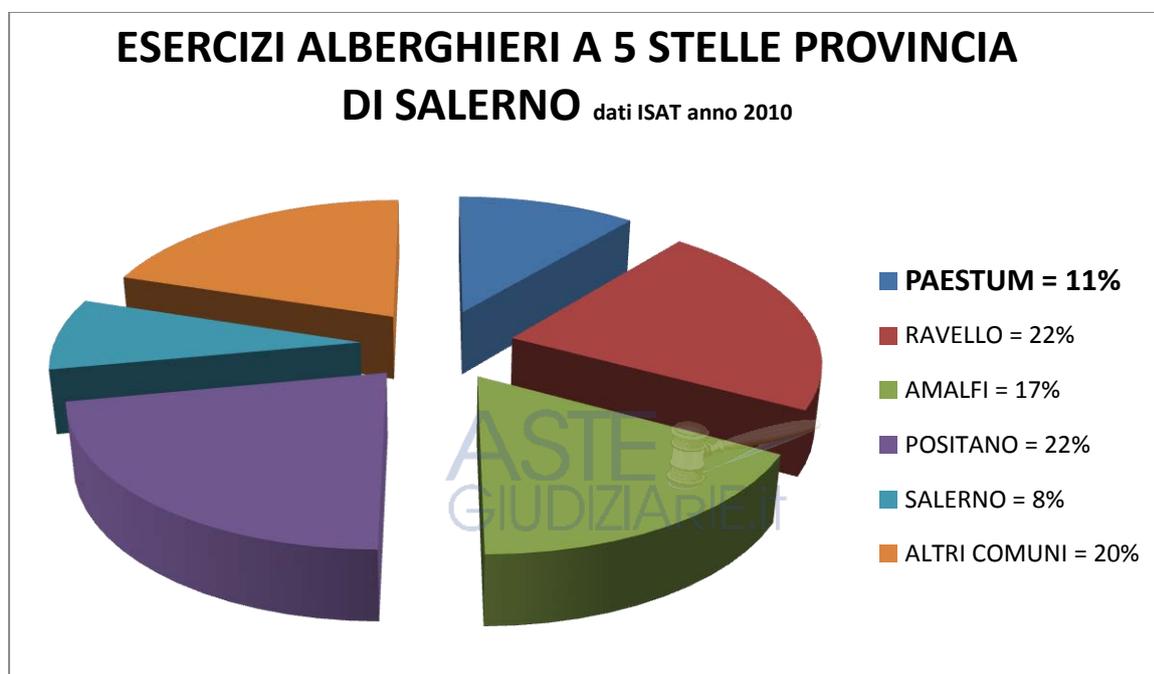
## VALUTAZIONE STRUTTURA ALBERGHIERA A CINQUE STELLE CON RICETTIVITA' PARI A 58 CAMERE DA LETTO

a. Dati ISTAT di riferimento per la stima del fatturato annuo

### Provincia di Salerno

Nel 2010, si contavano 19 esercizi alberghieri a 5 stelle nella provincia di Salerno per una dotazione di posti letto pari a 1764.

Di questi, l'11% si trova nelle città d'arte (Paestum).



### Città di Paestum

Secondo i dati Istat riferiti al 2009, nella città di Paestum si trovano 2 esercizi alberghieri a 5 stelle, 13 alberghi a 4 stelle su un totale di n. 40 strutture complessive.

Più del 50% della capacità ricettiva nella città di Paestum è costituita da alberghi a 4 stelle, mentre a 5 stelle la medesima capacità si attesta a circa il 10%.



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

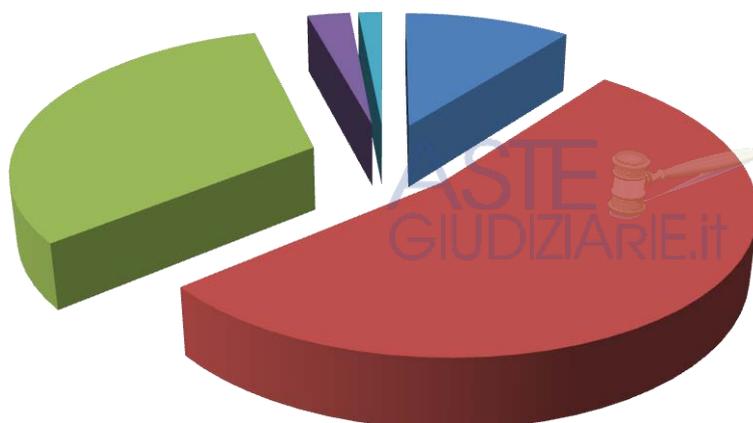
## ALBERGHI città di PAESTUM dati ISTAT anno 2009



- 5 stelle = 2 alberghi
- 4 stelle = 13 alberghi
- 3 stelle = 21 alberghi
- 2 stelle = 3 alberghi
- 1 stella = 1 alberghi

## CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHIERA città di PAESTUM

dati ISTAT anno 2009



- 5 stelle = 10,5 %
- 4 stelle = 53,5 %
- 3 stelle = 31,8 %
- 2 stelle = 2,7 %
- 1 stella = 1,5 %

### Distribuzione delle presenze per tipologia ricettiva

Dei 18.722.386 di pernottamenti totali registrati in Campania nell'anno 2010, 7.019.257 (**pari a il 37%**) sono stati trascorsi in alberghi a 5 stelle lusso, 5 stelle e 4 stelle. Di questi, quasi la metà è stata generata dagli stranieri.

La medesima percentuale si è riflessa anche nella area di Paestum.

### Occupazione delle camere

L'indice di utilizzazione di una struttura ricettiva rappresenta la probabilità che ha un generico letto di una struttura di essere occupato da un cliente durante il periodo considerato.

Il massimo teorico è ottenibile in vari modi: si può, infatti, moltiplicare il numero dei letti per 365 giorni (utilizzo lordo), ma si potrebbe anche moltiplicare gli stessi per il numero di giornate di apertura dichiarate dal conduttore dell'esercizio (utilizzo netto).

L'indice di utilizzazione lorda di una struttura alberghiera è il rapporto tra i risultati, in termini di presenze, effettivamente conseguiti da quella struttura in un determinato periodo e le sue

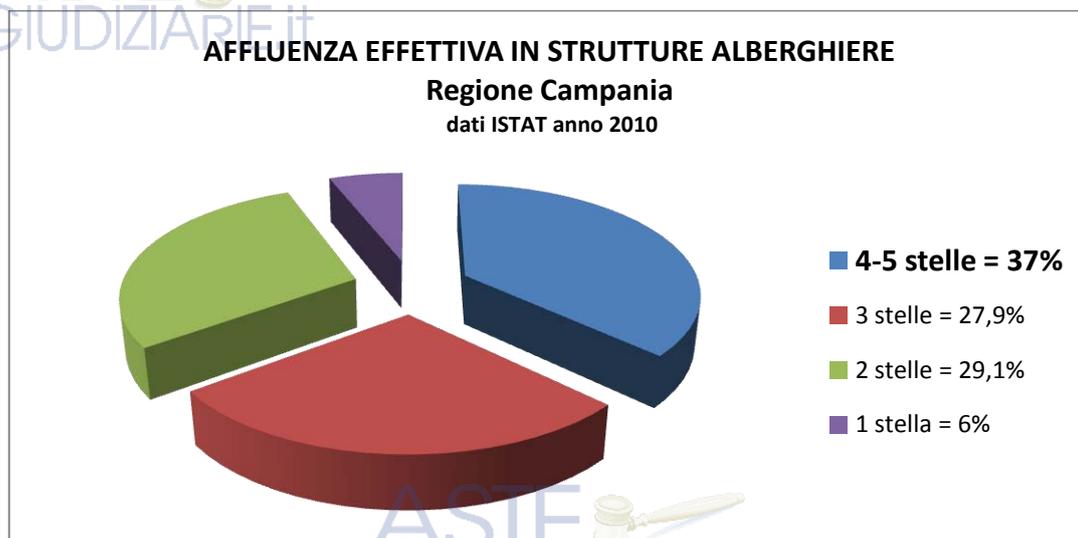
Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

potenzialità massime teoriche che si ottengono moltiplicando i letti per i giorni del periodo considerato (anno, mese, ecc.).

La formula per calcolare l'indice di utilizzazione lorda è  $(\text{presenze}/(\text{posti letto} \times \text{giorni})) \times 100$ .

Nel corso dell'anno 2010 in Campania, l'indice di utilizzazione lorda e netta degli esercizi alberghieri ha avuto il suo picco nel mese di agosto (rispettivamente 58,9 e 59,3).

Si registrano indici mensili superiori al valore medio annuo regionale (31,2 per l'indicatore lordo 36,1 per quello netto), nel periodo aprile-ottobre per l'indicatore di utilizzazione lordo e maggio-ottobre per l'indicatore di utilizzazione netto.

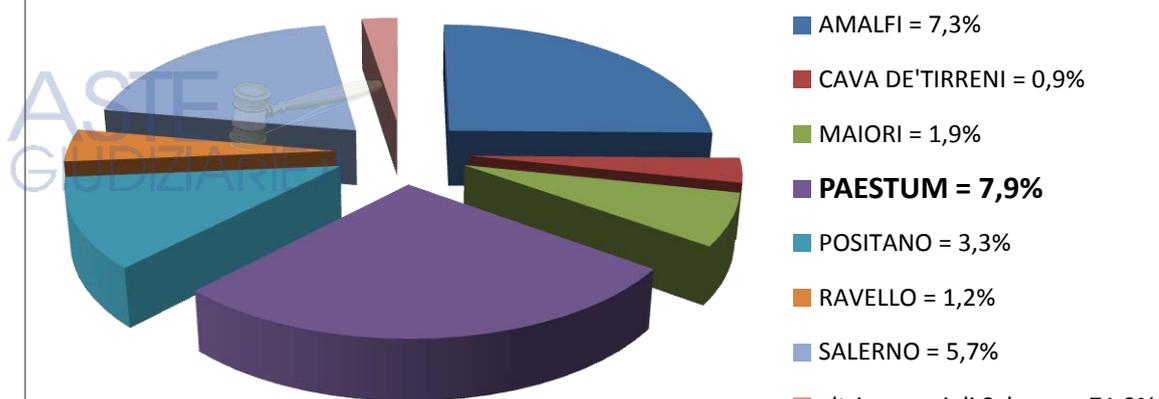


Nella provincia di Salerno, nel 2010, il 7,7% degli arrivi e il 7,1% delle presenze ha riguardato il comune di Paestum.

La permanenza media ha assunto valori significativi nelle circoscrizioni turistiche di Paestum (7,9%) e negli altri comuni del salernitano, ove rientrano molte località marine della costa cilentana.

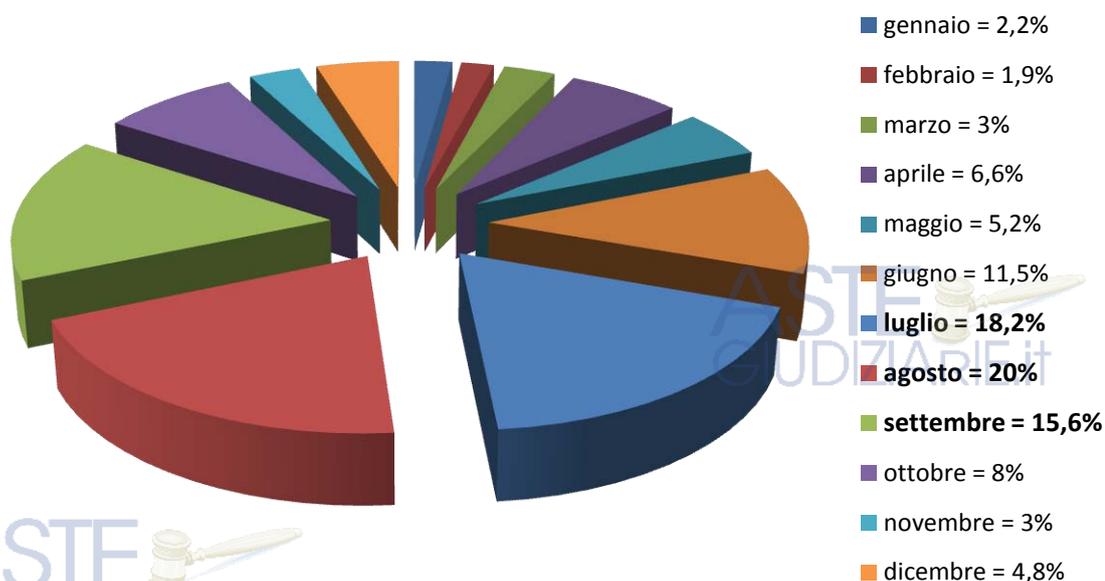
Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

### PERMANENZA MEDIA STRUTTURE ALBERGHIERE PROVINCIA DI SALERNO dati ISTAT anno 2010



Nel corso dell'anno 2010, si è osservato nell'area di PAESTUM il massimo della concentrazione del periodo giugno-settembre, con un picco massimo nel mese di agosto pari al 20%.

### AFFLUSSO MENSILE area di PAESTUM dati ISTAT anno 2010



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255



b. Calcolo del fatturato annuo stimato a regime

**STIMA DEI RICAVI**

Si è provveduto alla stima del fatturato annuo effettuando un calcolo empirico che consideri i seguenti parametri:

- ricettività alberghiera (n. 58 camere d'albergo con una stima media di effettiva affluenza pari al 37% - percentuale individuata da stime di affluenza media nella Provincia di Salerno presso strutture alberghiere a 4 e 5 stelle concentrati nei 6 mesi di maggiore affluenza – costo medio/giorno pari a 150 €);

- capacità di ristorazione (n. 200 posti a sedere in affluenza media, costo menu medio per ricevimenti e ristorazione giornaliera pari a 130 €, 2 eventi settimanali concentrati in 9 mesi/anno);

- affluenza media centro benessere (stimato in circa 200 persone/giorno, 30 €/persona, nei quattro mesi di maggior affluenza);

- utilizzo medio del centro congressi (stimato in circa 2 eventi/settimana per un costo medio di 4000 € ad evento comprensivo di spese accessorie);

- giorni di permanenza media nella struttura, basandosi su stime riguardanti la provincia di Salerno;

- densità turistica nella provincia di Salerno;

<b>RICAVI</b>	<b>€</b>
Albergo	570.000,00
Ristorante e banchetti	1.870.000,00
Centro Congressi	420.000,00
Centro Benessere	720.000,00
Altri ricavi	250.000,00
<b>Ricavi</b>	<b>3.830.000,00</b>

**STIMA DEI COSTI**

- **Costi variabili**

I costi variabili, il cui ammontare varia in proporzione alle variazioni delle vendite, sono stimati complessivamente a circa il 26 % del fatturato della struttura cioè pari a **995.800,00 €**.

Tali costi comprendono costi per materie prime, consumo e merci insieme con i costi per servizi (utenze, provvigioni, ecc.) legati all'attività ricettiva e del ristorante, l'attività del Centro Benessere e Congressi e la ricettività alberghiera.

- **Costi fissi di struttura**

I costi fissi di struttura, che non variano al variare delle quantità vendute e si sopportano indipendentemente dall'andamento delle vendite, sono stati stimati pari a 383.000,00€, ovvero il 10% del fatturato complessivo della struttura.

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

- **Costi del personale**

I costi per il personale sono stimati pari a circa 720.000,00€, ipotizzando la presenza, in media di 30 dipendenti, con costo unitario medio per l'azienda pari a 24.000 €/anno per dipendente.

- **Ammortamenti, oneri finanziari, imposte**

Gli ammortamenti materiali della struttura sono stati stimati pari a circa 400.000,00 €, sulla base dei normali tassi di ammortamento utilizzati per strutture simili e dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura. Gli ammortamenti immateriali sono invece stati ipotizzati pari a circa 7.000,00 €.

Le imposte sono state stimate pari al 50% del Reddito operativo e cioè pari a 662.100,00 €.

**CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE**

Sulla base delle indicazioni dei paragrafi precedenti, è dunque possibile ipotizzare il seguente Conto Economico relativo alla gestione dell'intera attività del complesso:

<b>RICAVI</b>	<b>€</b>
Albergo	570.000,00
Ristorante e banchetti	1.870.000,00
Centro Congressi	420.000,00
Centro Benessere	720.000,00
Altri ricavi	250.000,00
<b>Ricavi</b>	<b>3.830.000,00</b>
Costi variabili	(-) 995.800,00
Costi fissi di struttura	(-) 383.000,00
Costo del personale	(-) 720.000,00
<b>Margine Operativo Lordo (MOL)</b>	<b>1.731.200,00</b>
Ammortamenti materiali	400.000,00
Ammortamenti immateriali	7.000,00
<b>Margine operativo netto o reddito operativo (MON) = Reddito ante imposte</b>	<b>1.324.200,00</b>
Imposte (50% MON)	662.100,00
<b>REDDITO NETTO</b>	<b>662.100,00</b>

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255

## 1) VALORE DEL CESPITE ATTRAVERSO LA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO NETTO ANNUO DERIVANTE DALLA SUA GESTIONE.

Per la valutazione del complesso turistico a piano tecnico ultimato con il criterio della capitalizzazione del reddito si è partiti dalla determinazione del reddito netto della struttura alberghiera, valutato prudenzialmente pari in questa sede ad €662.100,00.

Attribuendo circa il 80% di detto reddito alla parte immobiliare, in considerazione dell'avviamento ridotto dell'attività non ancora ottimale, ne deriva un reddito annuo  $r_a$  pari a:

$$r_a = R_a * 0,80 = € 529.680,00$$

Tenendo conto della tipologia di azienda, della situazione generale del mercato e delle specifiche caratteristiche dimensionali e di ubicazione dell'immobile del tasso d'interesse legale corrente, si pone il tasso di capitalizzazione al 2,5%; quindi il valore  $V_{mt}$  del complesso a piano tecnico ultimato è il seguente:

$$V_{mt} = r_a / 0,025 = €21.187.200,00 \text{ (in cifra tonda)}$$

## 2) VALUTAZIONE A COSTO DI RICOSTRUZIONE

Le valutazioni a costo di ricostruzione sono ridotte per vetustà per quanto riguarda i fabbricati e gli impianti generali e sono riferite ad oggi.

Per quanto, invece, riguarda il suolo del complesso, si è tenuto conto, per la sua valutazione, delle specifiche condizioni di ubicazione, giacitura e destinazione d'uso.

### 2.1 Suolo e sistemazioni

Suolo oggetto di esecuzione mq 34.185 in zona B1, E1, E2.

34.185 mq - 8.257,35 mq in zona B1 = 25.927,65 mq in zona E1, E2.

- 25.927,65 mq X €/mq 60 = € 1.555.659,00

Sistemazioni esterne (a corpo) € 500.000

8.257,35 mq- sup coperta 1342,17 mq= 6.915,18 mq

6.915,18 mq X €/mq 200 = € 1.383.036,00 €

**Totale suolo e sistemazioni esterna € 3.438.695,00**

### 2.2 Fabbricati assentiti

Fabbricato C e D mc 6059,77 x €/mc 600 = € 3.635.862,00

Altri locali al piano seminterrato mc 16.560,32 di cui:

locali deposito e ingresso 3.595,25x €/mc 300 = € 1.078.575,00;

locali sale rist., cucina, servizi,

palestra, ecc : 12.965,068 x €/mc 600 = € 7.779.040,80

**Totale fabbricati assentiti € 12.493.477,80**

### 2.3 Fabbricati abusivi

Fabbricato "C" 212 mc x €/ mc 600 = €127.200,00

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell: 3291320255



Sala Congressi al piano terra.  
Fabbricato "D" 737 mc €/ mc 600= €442.200,00  
Piscina al piano seminterrato.  
Fabbricato "D" 415 mc €/ mc 600= € 249.000,00  
Corpo scala-ascensori al piano terra.  
Fabbricato "D" 82 mc €/ mc 600= € 49.200,00  
Corridoi al piano primo.  
Fabbricato "D" 2410 mc €/ mc 600= € 1.446.000,00  
Camere al piano sottotetto.  
Fabbricato "D" 77 mc €/ mc 600= € 46.200,00  
Collegamento corpo scale-ascensori ed il corridoio al piano sottotetto.  
**Totale fabbricati abusivi € 2.359.800,00**

#### 2.4 Impianti

Elettrico e di illuminazione, antincendio, riscaldamento, condizionamento ed aspirazione aria, di gestione delle camere, audio-video, TV, telefonico, internet ed altro, cucina, rete fognaria.  
**Totale impianti € 4.700.000,00**

**TOTALE GENERALE € 22.991.972,80**

Essendo due valutazioni eseguite nei paragrafi precedenti tra loro sufficientemente prossime, si assume in questa sede quale più probabile valore di mercato del complesso alberghiero a piano tecnico ultimato V<sub>m</sub> la media aritmetica dei due valori (in cifra tonda).

$$V_m = (V_1 + V_2) / 2 = (\text{€}21.187.200,00 + \text{€}22.991.972,80) / 2 = \underline{\underline{\text{€}22.089.586,00}}$$

Pertanto, il valore complessivo dell'intera consistenza immobiliare oggetto di esecuzione risulta pari a:

$$V_m = \underline{\underline{\text{€ } 22.089.586,00}}$$

**(euro ventiduemilioniottantanovemilacinquecentottantasei/00);**

Per quanto concerne la richiesta di verificare l'eventuale suddivisione in lotti del compendio immobiliare oggetto di esecuzione, l'esperto evidenzia che non è possibile procedere, trattandosi di una struttura turistica alberghiera realizzata, da un punto di vista funzionale ed impiantistico, come un unico organismo edilizio.

Quanto sopra, ha indotto la scrivente a ricostituire un unico lotto di vendita il cui valore è stato indicato e giustificato nella relazione in riferimento.



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA E FORMAZIONE DEL LOTTO

### - LOTTO N. 1 -



*Identificazione del bene oggetto di vendita*

### Ubicazione e descrizione sommaria del complesso turistico alberghiero

Complesso turistico alberghiero ubicato a Capaccio (SA), in località Paestum, con accesso principale dal civico 201 di via Laura e con altri due accessi secondari.

Il complesso è edificato su un suolo di circa m<sup>2</sup>70.000,00 di cui circa 34.000,00 oggetto di esecuzione immobiliare, e si compone di un corpo fabbrica principale, a quattro livelli di cui tre fuori terra, avente area coperta al piano terra di circa 1342,17 mq ed area complessivamente sviluppata di circa 6059,77 mc, vari corpi di fabbrica minori, sistemazione esterne con piscina,

Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255



spazi pavimentati da destinare ad esposizioni e banchettistica, terrazzo per eventi all'aperto, ampie zone a verde, parcheggio per auto e pullman turistici, ecc...

#### I volumi assentiti .

I principali titoli abilitativi C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, prevedono la realizzazione dei seguenti volumi assentiti (cfr. elaborati grafici di cui alla C.E. del 2002):

Fabbricato C: Piano terra 252,45 mc + Piano terra 597,06 mc = 849,51 mc; Piano Seminterrato = 3.732,82 mc; Fabbricato D: Piano T. 2.472,06 mc+Piano P. 2.249,30 mc+ Piano P. 497,90 mc = 5.210,26 mc;

VOLUME totale fabbricati C+D = 6059,77 mc escluso il vol. seminterrato

SUPERFICIE coperta totale C+D = 1342,17 mq.

#### Dati catastali:

- Il terreno di sedime del complesso è identificato al N.C.T. di Capaccio al foglio 30, alle seguenti particelle: particella 1036 di m<sup>2</sup> 6.393; particella 1040 di m<sup>2</sup> 508; particella 990 di m<sup>2</sup> 1.887; particella 1042 di m<sup>2</sup> 2.567; particella 1032 di m<sup>2</sup> 7.138; particella 981 di m<sup>2</sup> 720; particella 982 di m<sup>2</sup> 2.745; particella 234 di m<sup>2</sup> 210.

- I fabbricati sono invece riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 23 e sub 24 . Parte dei dati catastali riportati non corrispondono con quanto indicato nell'atto di pignoramento, infatti, per quanto riguarda la descrizione catastale dei fabbricati in corso di costruzione riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub 4, 5, 6, 8,10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21 e 22, si evince che gli stessi risultano soppressi e sostituiti dai fabbricati riportati in N.C.E.U. al foglio 30, particella 993 sub. 23 e sub. 24.

Confini: ad Il complesso confino con altre proprietà , canale del Consorzio di Bonifica, strada provinciale, altre proprietà, salvo altri.

#### Pregi

Oltre alla buona ubicazione di cui godono gli immobili, emergono particolari pregi delle finiture e delle strutture architettoniche.

Note: Volumi non assentiti e realizzati in difformità sostanziale con le C.E. n. 195 /2000, C.E. n. 200 del 25/10/2001, C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciate dal Comune di Capaccio, come esplicitati nell'**ordinanza di demolizione n. 142 del 6.11.2006** sono i seguenti:

#### - **Fabbricato C**

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di 212 mc;

#### - **Fabbricato D**

Piano seminterrato incremento di volume urbanistico stimato di 3.367 mc;

Piano terra incremento di volume urbanistico stimato di 956 mc;

Piano primo incremento di volume urbanistico stimato di 125 mc;

Piano sottotetto incremento di volume urbanistico stimato di 2487 mc;

- Ulteriori volumi urbanistici realizzati stimati in 5258,70 mc.



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255



Stato di possesso:

con sede in Capaccio ed

Proprietà:

con sede in Capaccio ed

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente:

A tutto il 1° giugno 2010 gli immobili pignorati come innanzi descritto risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie o privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità ipotecarie: (cfr. certificato notaio Petraglia):

1) Ipoteca iscritta l'11.01.2002 ai n.ri 1069/108 per euro 3.616.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00; 2) ipoteca iscritta il 16.06.2003 ai n.ri 21484/3744 per euro 3.600.000,00 a favore dell'MPS Merchant- Banca per le Piccole e Medie Imprese S.p.A., con sede in Firenze, a garanzia del mutuo di originari euro 1.808.000,00; 3) Ipoteca iscritta l'08.04.2005 ai n.ri 17433/3264 per euro 13.000.000,00 a favore dell'Interbanca S.p.A., con sede in Milano, a garanzia del mutuo di originari euro 6.500.000,00; pignoramento trascritto il 14.04.2010 ai n.ri 15368/11503 a favore della Ge Capital S.p.a. con sede in Milano.

Pratiche edilizie

- Presenza in atti dei seguenti dispositivi restituiti in copia nell' *All.06 - C.T.U. del 01.07.2013*:
  - C.E. n. 195 /2000 rilasciata dal Comune di Capaccio;
  - Autorizzazione edilizia per lavori di manut. ordinaria e straordinaria n. 23 del 16/02/2000;
  - C.E. n. 200 del 25/10/2001 rilasciata dal Comune di Capaccio;
  - C.E. n. 138 del 25/09/2002 rilasciata dal Comune di Capaccio.

Descrizione Urbanistica delle aree.

Con riferimento alla documentazione in atti si è accertato che le p.lle nn. 234, 981, 982, 1032, 1040, 1042, 990, 921, nel P.R.G. approvato con Decreto della Provincia di Salerno e pubblicato sul BURC n. 2 del 13.01.1992, sono individuate in parte in Z.T.O. B1 di completamento e prevalente destinazione residenziale - a bassa intensità, in parte in Z.T.O. E1 agricola di pianura ed in parte in Z.T.O. E3 di interesse ambientale.

Certificato di Abitabilità /Agibilità:

- Presenza in atti dei seguenti certificati:
  - Certificato di Agibilità n. 09 del 24.06.2003 rilasciato dal Comune di Capaccio;
  - Certificato di Agibilità n. 39 del 02.12.2002 rilasciato dal Comune di Capaccio.



Via G. Amendola, 12  
Architetto Monica Iannone  
Mercato San Severino (SA)  
Mail: [archmonicaiannone@yahoo.it](mailto:archmonicaiannone@yahoo.it)  
Cell:3291320255

**Valore complessivo del lotto**

$V_m = € \underline{22.089.586,00}$

(euro ventiduemilioniottantanovemilacinquecentottantasei/00);

**PREZZO MINIMO DI VENDITA IN TOTALE = € 22.089.586,00**

(euro ventiduemilioniottantanovemilacinquecentottantasei/00);

Alla presente si allega:

**All. "01":** Corrispondenza con le parti.

Si ritiene così di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico conferitomi e si resta a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Mercato San Severino, 10.06.2014

Il CTU

Arch. Monica Iannone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it