

**TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE ESECUTORE: Dott.ssa Michela ELIGIATO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PERIZIA DI STIMA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE: N. RUOLO G.E. 132/2011**

**Creditore procedente: “CONSAC GESTIONI IDRICHE S.p.A.”** – C/o Studio Legale Associato Del Forno & Maio, Via G. Murat, n. 20 – 84078 Vallo della Lucania (SA) – e-mail: [paolamaio@puntopec.it](mailto:paolamaio@puntopec.it) – [ceciliadelforno@puntopec.it](mailto:ceciliadelforno@puntopec.it)

**Debitore:** [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe ORLANDINO



*Giuseppe Orlandino*

## 1. MANDATO

Al sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Orlandino, nato a Cosenza il 25.08.1963 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza sez. "A" al n° 2520 in data 7 Luglio 1997, iscritto all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n. 2945, e giusta domanda del 6.3.2014 al tribunale di Vallo della Lucania (SA), nominato C.T.U. quale esperto estimatore nella procedura immobiliare esecutiva iscritta al Ruolo G.E. n° 132/2011 data di precetto 07/03/2011, iscrizione a ruolo del 07/11/2011 data di pignoramento 04/11/2011 per un credito di € 30.679,88, oltre interessi e spese successivi al 28/7/2011, veniva affidato l'incarico di redigere perizia estimativa in data 26.03.2015 per la detta procedura promossa da "**CONSAC GESTIONI IDRICHE S.p.A.**" contro "**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**", con decreto del Presidente del Tribunale di Vallo della Lucania – Ufficio esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Alessandra Lulli. In pari data il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento (ALLEGATI N. 1a - 1b) con la formula di rito davanti al sig. Giudice Dott.ssa Alessandra Lulli, la quale formulava i quesiti riportati nell'ALLEGATO n. 1c che qui di seguito sono riportati:

1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*

2) *descrivere, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

3) *accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio al contratto stesso;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione scritta redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

15) **intervenire** all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, preferibilmente mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico, ovvero, secondo i mezzi ordinari, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato;

18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) **segnalare** tempestivamente al giudice dell'esecuzione o al custode, ove nominato, ogni ostacolo all'accesso;

20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento. Nel caso di formazione di più lotti, provvedere a redigere la relazione di ciascun lotto su fascicoli separati.

Per la stessa procedura il G.E. dott.ssa Alessandra Lulli nominava quale Custode dell'intero compendio immobiliare pignorato in sostituzione del debitore esecutato il Dott. Michele Iuliano.

Il G.E. assegnava, come prima data utile, per il deposito della C.T.U., il termine del 45° giorno antecedente l'udienza del 09.12.2015.

A seguito dell'incarico, in data 07/07/2015 ho inviato tramite Posta Certificata inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA) la richiesta documentazione per redazione perizia di stima beni immobiliari, nella quale comunicavo che in data 09/07/2015 mi sarei recato presso l'Ufficio

Tecnico per prendere visione e copia della documentazione; in data 24.04.2015 il Custode Giudiziario tramite Raccomandata A/R n. 14585455942-5 comunicava all'esecutato che, congiuntamente con il sottoscritto esperto estimatore, in data 5.05.2015 ore 11,00 ci saremmo recati presso il bene esecutato per il primo accesso allo stesso.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo presente in Cancelleria risulta che alla procedura sono intervenute due società che vantano crediti:

A) "EQUITALIA SUD SPA" è intervenuta, **come creditrice in data 15/04/2013**, domiciliata in via delle Calabrie 19/B – 84131 Salerno rappresentata da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99, nominato con procura speciale n. 77160 dal Notaio Paolo Castellini in data 16/06/2011 con decorrenza 01/07/2011 domiciliato per la carica c/o gli uffici dall'Agente di Riscossione in via A. Rubino, 154 – 84078 Vallo della Lucania (SA) – E-mail: [direzione.sa@pec.equitaliasud.it](mailto:direzione.sa@pec.equitaliasud.it) **per un credito di Euro 401.553,66.**

successivamente, durante l'iter di stima della presente perizia, nel fascicolo presente in cancelleria risulta che nella procedura è intervenuta anche la

B) CURATELA del FALLIMENTO "ME.G.A. S.r.l. Meridionale Gestione Alberghi" (n. 04/08 R.F. Tribunale di Vallo della Lucania), **intervenuta come creditrice, in data 2/3/2016**, in persona del Curatore dott.ssa Angela Oliva, a tanto autorizzata dal Giudice Delegato, dott.ssa Alessandra Lulli, con provvedimento del 22 gennaio 2016, rappresentata e difesa dall'avv. Antonello Mainente, (C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), ed elettivamente domiciliata nello studio del procuratore in Vallo della Lucania (SA) alla via S.Passero 73, Tel: 0974 4544 - FAX: 0974354604 -PEC [antonellomainente@puntopec.it](mailto:antonellomainente@puntopec.it), **per un credito di Euro 1.005.817,60** (unmilione CINQUEMILAOTTOCENTODICIASSETTE/60) quale sorta capitale, oltre interessi maturandi sino al soddisfo nonché spese, diritti ed onorari dell'intervento e successivi ed, all'uopo.

Occorre fare subito presente che relativamente all'intervento della Curatela del fallimento "ME.G.A. S.r.l. Meridionale Gestione Alberghi" è in atti la richiesta di inammissibilità dell'atto di intervento come da note autorizzate datate 5/10/2016 a firma degli Avv. Cecilia Del Forno e Paola Maio per conto della procedente "CONSAC GESTIONI IDRICHE S.p.A." così come è in atti, tramite "Comparsa di costituzione con istanza di riduzione del pignoramento" del 11/10/2016 mossa dall'esecutato xxxxxxxx tramite il suo avv. Marco Sansone con la quale si oppone a qualsivoglia ammissione nella procedura esecutiva di che trattasi del Fallimento Mega srl, che alcun titolo ha per sostenere detta istanza.

In base alla documentazione visionata ed in base ai quesiti posti ed alle raccomandazioni generali, il sottoscritto espone quanto segue.

## 2. PREMESSA

Oggetto del mandato.

I beni immobili oggetto del pignoramento (ALLEGATO N. 1d) relativo alla presente procedura di esecuzione immobiliare di proprietà del debitore esecutato

risultano essere i seguenti:

- 1) Immobile censito in catasto fabbricati del Comune di Ascea (SA) al foglio 10, p.lla 13, sub 2, via Marina, piano terra, primo, secondo, seminterrato, categoria D/2, rendita € 52.405,91, particella 221, sub 1 e particella 237 sub 1,
- 2) NOTA: il tutto edificato su un terreno di mq 5.923 mq composto dalle seguenti particelle: p.lla 13 di mq 3.784, p.lla 221 di mq 2.010, p.lla 237 di mq 129.

Si tiene a precisare che il bene descritto al punto 1) corrisponde esattamente a quanto riportato nella visura catastale fatta dallo scrivente in data 20.04.2015 al n.1 come **foglio 10, p.lla 13, sub 2 cat. D/2, Rendita Euro 52.405,91 , p.lla 221 sub 1 e p.lla 347 sub 1 , via Marina piano T-1-2—S1** (ALLEGATO N. 3a).

Al termine di tutte le operazioni, che verranno più compiutamente descritte di seguito, e dichiarate chiuse le operazioni peritali, il sottoscritto ha proceduto alla stesura della presente relazione organizzata nel modo seguente:

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA;
- CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI;
- DOCUMENTAZIONE ACQUISITA;
- RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.;
- ELENCO ALLEGATI
- ISTANZA DI LIQUIDAZIONE;
- CONGEDO C.T.U.;
- ALLEGATI.

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DI CONSULENZA**

Con l'invio alle parti di opportuno avviso in data 24.04.2015 il Custode Giudiziario tramite Raccomandata A/R n. 14585455942-5 comunicava all'esecutato che, congiuntamente con il sottoscritto esperto estimatore, in data 5.05.2015 ore 11,00 (ALLEGATO N. 2a), è stato effettuato il primo accesso ai luoghi e redatto verbale di primo accesso (ALLEGATO N. 2b); si precisa che l'avviso d'inizio delle operazione peritali è stato comunicato al debitore ed al creditore procedente in data 10.06.2015:

- Creditore procedente: “**CONSAC GESTIONI IDRICHE S.p.A.**” – C/o Studio Legale Associato Del Forno & Maio, Via G. Murat, n. 20 – 84078 Vallo della Lucania (SA) – e-mail: [paolamaio@puntopec.it](mailto:paolamaio@puntopec.it), [ceciliadelforno@putipecc.it](mailto:ceciliadelforno@putipecc.it) – [delfornoemaio@libero.it](mailto:delfornoemaio@libero.it)

Il giorno 05.05.2015 alle ore 11.15, congiuntamente con il Custode Giudiziario dott. Michele Iuliano, mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in Ascea (SA) via di Porta Rosa, n.18 (ex via Marina) per adempiere all'incarico ricevuto. In presenza dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, avendo acquisito preliminarmente tutti gli elementi idonei e necessari, una volta individuato il bene, ho dato inizio al sopralluogo.

Durante il sopralluogo, munito di idonea strumentazione di misura (distanziometro laser “Bosch DLE 40 professional”, metro metallico a rullina estensibile da 5 m e rullina metrica estensibile da 50 m), ho preso visione dei luoghi oggetto di perizia, effettuando un primo sommario rilievo degli interni, degli esterni ed un rilievo fotografico; alle ore 14,50, congiuntamente con il Custode, abbiamo chiuso le operazioni peritali. Il compendio posto a pignoramento risulta essere un complesso alberghiero denominato “HOTEL MAGNA GRAECIA” composto da una serie di strutture. Questo primo accesso (sopralluogo) non è potuto essere esaustivo in quanto il bene pignorato, come già detto, è di notevoli dimensioni infatti trattasi di un albergo costituito da uno stabile principale cui al piano terra trovasi sala bar, reception, sala ristorante, cucine, uffici, (in stato di manutenzione sufficiente) al piano primo trovasi n.25 stanze con bagno, depositi, terrazza, (in stato di manutenzione sufficiente) al piano secondo trovasi altre n. 25 stanze con bagno e depositi (in cattivo stato di manutenzione), al piano superiore (terrazza praticabile) trovasi n. 12 locali alcuni adibiti a depositi-stireria altri a camere con bagno per gli addetti-dipendenti della struttura (in buono

stato di manutenzione). Tali locali, già da un primo esame sommario, risultano essere realizzati con strutture metalliche e pannelli non facenti parte della struttura in cemento armato principale. Una di queste camere, al momento del sopralluogo, risulta essere la residenza abituale dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Al piano seminterrato dello stabile principale trovasi una ampia sala polifunzionale ed una serie di locali adibiti a servizi vari e locali tecnici tutti i locali al momento del sopralluogo trovasi in cattive condizioni di manutenzione. In adiacenza allo stabile principale trovasi un secondo corpo di fabbrica dove al piano terra sono ubicati il solarium e la piscina, circondati da un giardino ed in fondo sulla zona a Nord sono ubicati la cabina ENEL e la cabina elettrica di servizio alla struttura ed alla piscina. Al piano seminterrato sono ubicati un ampio locale adibito inizialmente a sala conferenze e successivamente a discoteca, i locali tecnici relativi alla gestione e funzionamento della piscina, bagni, docce, depositi, alloggi per il personale dipendente il tutto in pessimo stato di manutenzione. Inoltre, sempre a piano terra, in immobili adiacenti, realizzati con strutture a tubolari metalliche, si trovano una serie di locali (n. 27 locali) adibiti a camere con bagno ed un'altra serie di locali, posti in adiacenza ai locali cucina della struttura principale, si trovano ulteriori locali adibiti a depositi, celle frigorifere ecc. Da questa descrizione si intuisce che, per il rilievo di tutta la struttura oggetto di procedura sono stati necessari molti sopralluoghi.

In precedenza ed in prosieguo dell'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (Sa), l'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed ho avuto contatti telefonici con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea, per le verifiche del caso, e presentando formali richieste, ho avuto accesso agli atti ed alla documentazione inerente all'immobile di cui si tratta.

#### **4. CRONOLOGIA DELLE PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI**

- ✓ 26.03.2015: Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati (fissata udienza modalità di vendita per il 09.12.2015);
- ✓ 26.03.2015: Giuramento di rito, conferimento incarico di stima;
- ✓ 15.04.2015: Prime acquisizioni di atti relativi al bene esecutato, presso la Cancelleria del Tribunale di Vallo della Lucania;
- ✓ 20.04.2015: Indagini presso l'Agenzia del Territorio di Salerno tramite Ufficio Provinciale di Cosenza, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie catastali degli immobili esecutati;
- ✓ 23.04.2015: comunicazione effettuata dal Custode Giudiziario della data del primo accesso ed inizio delle operazioni peritali tramite raccomandata A/R direttamente agli esecutati;
- ✓ 05.05.2015: Primo accesso alle ore 11,15 presso il luogo degli immobili esecutati, in via Porta Rosa, 18 – inizio delle operazioni peritali, prime misurazioni e fotografie al piano terra, primo, secondo e seminterrato;
- ✓ 10.06.2015: Comunicazione inizio delle operazioni peritali mediante posta certificata ai precedenti;
- ✓ 02.07.2015: sopralluogo per verificare la messa in sicurezza di alcune aree dell'immobile oggetto di procedura- rilievo dei 27 locali adibiti a stanze ubicate al piano terra ed adiacenti alla piscina;
- ✓ 09.07.2015: Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA), colloquio con il Geom. Alessandro Rizzo e presa visione di una parte della documentazione idonea alla redazione della perizia;
- ✓ 09.07.2015: Indagini presso le agenzie immobiliari di Ascea (SA);
- ✓ 17.07.2015: Indagini presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it));

- ✓ 30.09.2015: Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA) con presa visione di una parte dei fascicoli urbanistici, e documentazione idonea alla redazione della perizia;
- ✓ 03.10.2015: richiesta di proroga al sig. G.E.;
- ✓ 08.10.2015 – 29.10.2015 – 05.11.2015: Indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea (SA) con presa visione di una parte dei fascicoli urbanistici, e documentazione idonea alla redazione della perizia;
- ✓ 18.07.2015 Inizio della restituzione grafica dell'immobile pignorato in base ai rilievi effettuati;
- ✓ 25.07.2015: Inizio riordino documentazione acquisita;
- ✓ 27.07.2015: Indagini presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite Ufficio provinciale di Cosenza per ispezioni ipotecarie sui beni pignorati;
- ✓ 29-30.06.2016: sopralluogo per verifiche dimensionali e ulteriori rilievi
- ✓ 01.07.2016: continuazione dei rilievi;
- ✓ 02.07.2016: inizio della stesura della relazione di perizia;
- ✓ 4-5.08.2016: sopralluogo per verifiche dimensionali ed ulteriori rilevazioni;
- ✓ 01.08.2016- 13.08.2016: Studio della documentazione urbanistica;
- ✓ 08.08.2016: Indagini presso l'Ufficio Provinciale di Salerno, Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite Ufficio provinciale di Cosenza per ispezioni ipotecarie sui beni pignorati;
- ✓ 09.08.2015: richieste presso Archivio notarile di Salerno del costo di tre Atti Notarili Notaio Carlo Alberto Festa inerenti alla procedura in oggetto.
- ✓ 11.08.2016: Comunicazione dell'Archivio Notarile di Salerno relativamente al costo da versare per le copie degli atti Richiesti (Notaio C.A. Festa del 11/5/1969 rep. 419, atto del 02/01/1971 rep. 1619, atto del 2/12/1975 rep. 6547)
- ✓ 13.08.2016: bonifico a favore dell'archivio Notarile di Salerno per la cifra comunicata di Euro 115,95;
- ✓ 16.08.2016: richieste di copie degli atti notarili sopra citati;
- ✓ 24.08.2015: posta PEC da Archivio Notarile di Salerno con la trasmissione degli atti notarili richiesti;
- ✓ 29.08.2016: continuazione della stesura della relazione peritale;
- ✓ 13.09.2016: posta PEC richiesta atto Notaio Angrisani;
- ✓ 15.09.2016: posta PEC richiesta documenti Ufficio Anagrafe comune di Ascea;
- ✓ 13-20.10.2016: posta PEC richiesta documenti Ufficio Anagrafe comune di Ascea;
- ✓ 13.10.2016: posta PEC Archivio Notarile di Salerno richiesta atto Notaio Moroni;
- ✓ 17.10.2016: posta PEC richiesta atto Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Salerno-Avellino;
- ✓ 03.11.2016: Fine stesura definitiva della relazione di perizia;
- ✓ 03.11.2016: Invio alle parti della relazione di perizia;
- ✓ 05.12.2016: Deposito relazione peritale in cancelleria.
- ✓ 07.12.2016: Udienza G.E. di fissazione delle modalità di vendita E.I. n. 132/2011.

## 5. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- DOCUMENTAZIONE CATASTALE rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio su altro Ufficio – servizi catastali, relativa ai seguenti immobili:

 Visura storica e planimetrie catastali – Comune di Ascea (SA), **foglio 10, p.lla 13, sub 2, cat. D/2 rendita € 52.405,91**, via Marina, piano T-1-2-S1 – variazione del 21/10/1993 n. 86.1/1993 in atti dal 16/08/2000 (protocollo n. 186453) fraz. Sfugg. Mecc.

(P.F.) ACC. M.1999 in ditta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Ascea il 04/02/1929 proprietà 1000/1000 (ALLEGATI N. 3a, 3c, 3d, 3e, 3f);

 Estratto di mappa Comune di Ascea (SA) foglio 10 p.lle 13, 221, 237 (ALLEGATO N. 3b).

**N.B.** Nell'acquisire la planimetria catastale ho notato che il complesso immobiliare è ubicato su un appezzamento di terreno composto, oltre che dal bene posto sotto pignoramento, anche da altri terreni censiti al foglio 10 p.lle 635, 959, 114, DX1, 605

In merito a tali particelle dalle risultanze catastali risultano come segue:

- **P.lla 635** – foglio 10 - seminativo arborato classe 2 - superficie 62 ca (62 mq), R.D. € 0,16 - R.A. € 0,18 – derivante da impianto meccanografico in ditta [redacted] derivante da atto pubblico del 2/12/1975 voltura n. 3908.1/1987 in atti dal 16/11/1995 rep. 6547 rogante C.A. Festa reg. Vallo della Lucania (SA) n. 2173 del 18/12/1975; (ALLEGATO 3g);
- **P.lla 959** – foglio 10 - seminativo classe 2 - superficie 1 are e 96 ca (196 mq) R.D. € 0,51 – R.A. € 0,56 – frazionamento in atti dal 12/05/1989 (n. 1687) in ditta [redacted] proprietà per 500/1000 e [redacted] proprietà per 500/1000 (derivante da frazionamento foglio 10 p.la 13 derivante da impianto meccanografico) (ALLEGATO N. 3h);
- **P.lla 114** – foglio 10 – seminativo classe 2 – superficie are 06 e ca 31 (631 mq) R.D. € 1,63 – R.A. € 1,79 - in ditta [redacted] Proprietà (\*) derivante da atto pubblico compravendita del 12/10/1993 voltura n. 13100.1/1993 in atti dal 18/03/2002 rep. 25088 rogante Notaio Angrisani sede Capaccio reg. ad Agropoli (SA) il 27/10/1993 n. 773 - e [redacted] - usufrutto parziale - (ALLEGATO N.3i e N.3l);
- **P.lla 605** – foglio 10 - Seminativo classe 2 – superficie are 50 (50 mq) R.D. € 0,13, R.A. € 0,14 – derivante da impianto meccanografico del 30/6/1976 – in ditta Ferrovie dello Stato società di trasporti e servizi per azioni con sede in Roma – Proprietà 1/1 per Decreto (disposizioni delle autorità) del 12/10/2012 trascrizione del 16/10/2012 rep. n. 35045 Rogante Federservizi SPA in Reggio Calabria – registrazione devoluzione n.31295.1/2012. (ALLEGATO N.3m)
- **P.lla DX1** – foglio 10 – trattasi di porzione di terreno non censito in quanto derivante da un tipo di frazionamento nel quale esistono delle problematiche che il personale addetto non è riuscito a definire (ALLEGATO N.3b);

- DOCUMENTAZIONI IPOTECARIE (ALLEGATO N. 5) qui di seguito si riportano le risultanze rilasciate dall'Agenzia del Territorio nell' Ufficio Provinciale di Salerno al Servizio di Pubblicità Immobiliare per tramite dell'Ufficio Provinciale di Cosenza, relative all'immobile oggetto di procedura:

1. Ispezione ipotecaria in forma sintetica e successiva ispezione ipotecaria per singola nota – TRASCRIZIONE del 14/06/2011 Registro Particolare 17461 e Registro Generale 23324 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 932/2010 del 02/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE – Richiedente: Fallimento Me.G.A. SRL n.4/2008 – indirizzo: via De Hippolytis Vallo della Lucania – UNITA' NEGOZIALE: 1 – SOGGETTI A FAVORE: 1 – SOGGETTI CONTRO: 1 – Unità negoziale:1 costituita da n. 3 immobili nel comune di Ascea (SA) foglio 10 p.lle 13 sub 2, p.la221 sub 1, p.la 237 sub 1 – categoria D/2 (alberghi e pensioni) indirizzo: via Nazionale Ascea Frazione Marina. - A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento ME.G.A. SRL Meridionale gestione alberghi n.4.2008 del registro fallimentare – CONTRO: [redacted] relativamente alla unità



d'ingresso su via di Porta Rosa. Solo successivamente, dalle visure storiche, dalle planimetrie catastali e dagli atti di compravendita, è parso chiaro che la strada di accesso alla cabina di trasformazione coincide con la p.lla 959 in ditta diversa da quella del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (esecutato) e quindi anche quest'ultima non fa parte del compendio pignorato.



FOTO 1 - CABINA DI TRASFORMAZIONE



FOTO 2 - STRADA DI ACCESSO ALLA CABINA – INGRESSO DA VIA DI PORTA ROSA

• **CONTRATTI DI COMPRAVENDITA:**

1. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio C.A. Festa in data 11/05/1969 rep. 419 Registrato a Pisciotta (SA) il 30/05/1969 al n. 400 e trascritto a Salerno il 29/06/1969 ai nn. 16200/13545) inerente alla vendita da xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio10 p.lla 13 b (oggi p.lla 221) di are 20,10 (ALLEGATO N. 7a).
2. **ATTO DI COMPRAVENDITA** per Notaio C.A. Festa in data 12/01/1971 rep. 1619 trascritto a Salerno il 20/12/1971 ai nn. 32484/28584) inerente alla vendita da Maria Felizia RIZZO in qualità di procuratrice speciale dei minori xxxxxxxxx e xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio10 p.lla 114/b (oggi p.lla 237) (ALLEGATO N. 7b)

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio C.A. Festa in data 02/12/1975 rep. 6547 registrato a Vallo della Lucania il 18/12/1975 al n. 2173 trascritto a Salerno il 20/12/1975 ai nn. 25671/21993) inerente alla vendita da xxxxxxxxx, xxxxxxxxx e xxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio 10 p.lla 13/a di are 39,80 (oggi p.lla 13) (ALLEGATO N. 7c)
4. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 25088 del 12/10/1993 e registrato a Agropoli (SA) il 27/10/1993 n. 773, xxxxxxx nato ad Ascea il 20/01/1957 compravendita relativa ad un appezzamento di terreno sito in Ascea foglio 10 p.lla 114. (tale atto è stato acquisito in quanto una porzione del fabbricato principale e il piazzale d'ingresso con parcheggio insistono su tale particella).



FOTO 3 - INGRESSO AL PIAZZALE E AL PARCHEGGIO



FOTO 4- INGRESSO DA VIA DI PORTA ROSA - PIAZZALE E PARCHEGGIO

- **CONTRATTI DI LOCAZIONE:** Contratto di locazione del 26/07/2012 tra HOTEL MAGNA GRAECIA di [REDACTED] e

[REDACTED], indicato come “locatore” e la PLUS IMMOBILIARE s.r.l. con sede in Centola (SA) via Nazionale n. 66 P.IVA: 04614950659 nella persona del legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED] indicato come “conduttrice”, registrato a Vallo della Lucania (SA) al n. 1463 serie III per l'installazione di una Stazione Radio Base – Deroga consensuale del 26/07/2014 – Deroga consensuale e nuova area locata del 15/06/2015.



FOTO 5 - ANTENNE RADIO SUL TORRINO ASCENSORE



FOTO 6 - LOCALE (ESISTENTE) DI CONTROLLO ANTENNE



FOTO 7 - QUADRO DI CONTROLLO ANTENNE IN LOCALE ESISTENTE



FOTO 8 - DEI CAVI DI COLLEGAMENTO TRA QUADRO DI CONTROLLO ED ANTENNE POSTE SU TORRINO ASCENSORE

- DOCUMENTAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA:

La documentazione edilizio-urbanistica risulta essere di mole molto notevole in quanto il complesso alberghiero ha avuto una serie di modifiche nel corso degli anni. Qui di seguito si riporta un elenco di parte della documentazione urbanistica presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Ascea che è stata dal sottoscritto acquisita:

DATA	N. PROTOC.	N. PRATICA	OGGETTO DOCUMENTO
12/09/1974	894		DICH SINDACO RILASCIO ABITABILITA' DEL 11/1/72
27/02/1970			AUTOR. ESEC. LAVORI EDILI PIANO CANTINATO
27/10/1970	2000		VARIANTE PROGETTO GENERALE
28/08/1971	2081		VV.FF: RILASCIO PARERE FAVOREVOLE A RILASCIO LIC EDIL
11/01/1972			SINDACO : AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITA'
22/03/1974			SINDACO: RILASCIO LIC ESECUZIONE SOPRAELEVAZIONE
02/12/1975			ATTO NOTAIO VENDITA A RIZZO ANTONIO
01/03/1976	6829		SINDACO:RILASCIO LIC ESEC.AMPLIAMENTO E COPERTURA
18/03/1976			RICHIESTA E APPROVAZIONE VARIANTE INTERNA
30/12/1986	2710	1014	RICHIESTA CONDONO EDILIZIO
18/06/1988			RICHIESTA AUTORIZZ. VARIANTE
01/07/1989			REALIZZAZIONE PISCINA COPERTA E SOLARIUM
29/11/1989			PARERE FAV A RIFAC. VANO ASCENS. E ADEG FUNZ SEMINT
05/12/1989			N.O. SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
16/12/1989			FF.SS: AUTOR. COSTRUZIONE LOCALI X AUTORIMESSA
27/02/1990			VEDI 27/2/70
21/07/1990			SINDACO: CONCESS GRATUITA OPERE EDIL
30/04/1991			RICH. RINNOVO C.E.179/E e 28/E
11/03/1994			RICH.AUTOR. POTENZIAMENTO USCITE SICUREZZA
01/03/1995	2296		ISTANZA SANATORIA ABUSI EDILIZI
14/10/1996			UFF.TEC.: RICHIESTA INTEGRAZIONE DOCUMENTI
04/10/1995			ING. RUOCCO: PRESA VISIONE DOCUMENTI X CTU
24/11/1995		9862	RICH.CONCESS. PER ADEGUAM. FUNZION.SEMINTERRATO
13/02/1998			SINDACO: RICHIESTA INTEGR DOCUMENTI
18/05/1998		5145	TRASMISSIONE DOC. INTERGATIVI
18/10/1998			SINDACO: CONCESS ADEG FUNZION. SEMINTERRATO
05/04/2001			UFF.TEC.: CONCESSIONE EDIL PRESCRITTA

## 6. RISPOSTE PUNTUALI AI QUESITI POSTI DAL G.E.

L'esposizione delle risposte ai quesiti è stata impostata secondo la sequenza riportata nel dispositivo di nomina emesso dal sig. Giudice Esecutore e riportata al punto 1 della presente.

### QUESITO 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Per i beni pignorati sono state effettuate tutte le ispezioni ipotecarie (ALLEGATO N. 5) del caso nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e la documentazione acquisita è sufficiente e non pregiudizievole alla prosecuzione della procedura esecutiva in essere. Le visure catastali acquisite individuano in modo univoco i beni immobili eseguiti e corrispondono a quanto riportato nell'atto di pignoramento. Sono stati acquisiti la visura storica, la planimetria, l'estratto di mappa catastale, le visure ipotecarie e le trascrizioni catastale presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Salerno per tramite dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Ritenendo completa ed idonea la documentazione acquisita, per quanto disposto con il conferito mandato, si è proceduto con i successivi punti dal n. 2 al n.20.

## **QUESITO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

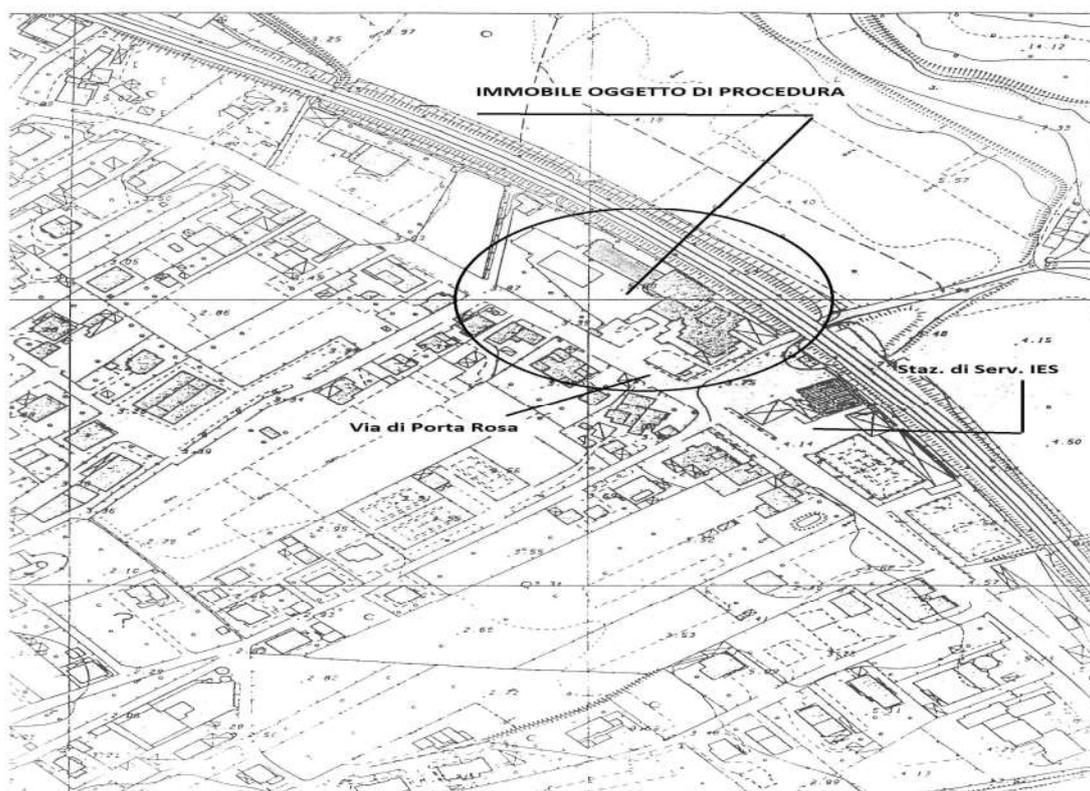
DATI ATTO DI PIGNORAMENTO: (ALLEGATO N. 1d) La parte procedente, con atto di pignoramento immobiliare del 04/11/2011 nei confronti del debitore, [REDACTED], e trascritto presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare Registro generale n. 5994 Registro particolare n. 5146 del 10/02/2012, richiede al Tribunale di Vallo della Lucania l’espropriazione delle seguenti unità immobiliari:

1. Immobile sito nel Comune di Ascea (SA), riportato al foglio 10 part. 13 sub 2 cat. D/2, part. 221 sub 1, part. 237 sub 1 e così identificato dalla visura catastale allegata: catasto fabbricati del Comune di Ascea (SA) foglio 10, particella 13, sub 2, categoria D/2, p.lla 221 sub. 1, p.lla 327 sub 1 - rendita € 52.405,91 via Marina, piano T-1-2-S1 – intestato [REDACTED] proprietà 1000/1000. - (ALLEGATO N. 3a).

N.B come già evidenziato al precedente punto 5 l'immobile esecutato è ubicato su un appezzamento di terreno composto, oltre che dal bene posto sotto pignoramento, anche da altri terreni censiti al foglio 10 p.lle 635, 959, 114, DX1, 605

Descrizione generale dell’immobile.

Individuazione planimetrica dell’immobile in Maria di Ascea via di Porta Rosa, 18:



In data 05.05.2015 alla ore 11,15, previa comunicazione congiunta di sopralluogo con il Custode Michele IULIANO, sono iniziate le rilevazioni di rito dell'immobile pignorato. Il compendio esistente è sostanzialmente costituito da una vasta area su cui insistono una serie di fabbricati adiacenti. Il compendio posto a pignoramento risulta essere un complesso alberghiero denominato "HOTEL MAGNA GRAECIA" composto da una serie di strutture. Trattasi di un albergo costituito da uno stabile principale cui al **piano terra** trovano la reception, sala bar, sala ristorante, cucine, uffici, mentre al **piano primo** trovano n.25 stanze con bagno, depositi, una terrazza. Al **piano secondo** trovano altre n. 25 stanze con bagno e depositi. Inoltre al **piano superiore (terrazza praticabile)** trovano n. 12 locali divisi in due gruppi (vedasi planimetria della copertura allegata), alcuni adibiti a depositi-stireria altri a camere con bagno per i dipendenti della struttura. Due di queste camere, al momento del sopralluogo, risulta essere la residenza abituale dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Tali 12 locali, realizzati su una porzione della copertura originariamente a terrazza praticabile, già da un primo esame sommario, risultano essere realizzati con strutture metalliche e pannelli coibentati non facenti parte della struttura principale. Il piano copertura è accessibile tramite un ascensore che collega tutti i livelli dell'immobile dal piano seminterrato fino al piano copertura. L'ascensore, sebbene al momento funzionante, non riceve più manutenzione dal 2011 anno del sequestro conservativo penale, così come mi è stato riferito al momento del sopralluogo.

Al **piano seminterrato** (piano primo sotto strada dello stabile principale) trovano un'ampia sala polifunzionale ed una serie di locali adibiti a servizi vari e locali tecnici. Tutti i locali al momento del sopralluogo trovano in cattive condizioni di manutenzione. In adiacenza al piano seminterrato e collegato con esso, sono ubicati un ampio locale adibito inizialmente a sala conferenze e successivamente a discoteca (in pessime condizioni di manutenzione), i locali tecnici relativi alla gestione e funzionamento della piscina, bagni, docce, depositi vari, alloggi per il personale

dipendente il tutto in pessimo stato di manutenzione.

In adiacenza allo stabile principale **a piano terra all'aperto** sono ubicati il solarium e la piscina, circondati da un giardino e dove, nella zona a Nord, sono ubicati la cabina ENEL e la cabina elettrica di trasformazione a servizio alla struttura ed alla piscina.

**A piano terra si trova un secondo corpo di fabbrica**, adiacente e direttamente collegato alle cucine che ne costituisce un ampliamento delle stesse. Tale corpo di fabbrica è realizzato in muratura e profilati metallici ed è suddiviso in una serie di locali dove si trovano celle-frigo e locali di deposito per la parte confinante con il muro delle cucine ed un'altra serie di locali adibiti a uffici, bagni del bar e n. 3 camere per il personale di servizio per la parte che si protende verso il solarium e la piscina. **Sempre a piano terra trovasi un terzo corpo di fabbrica**, collegato in prosecuzione al secondo corpo di fabbrica prima descritto, realizzato con strutture tubolari metalliche e tramezzature in muratura dove si trovano n. 24 locali adibiti a camere con bagno e bagni a servizio della adiacente piscina.

Da un prima sommaria verifica, in base alle planimetrie catastali degli immobili già acquisite al momento del sopralluogo, si è potuto evincere subito che sono presenti una serie di difformità nelle distribuzioni interne tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto (VEDANSI PLANIMETRIE DI CONFRONTO ALLEGATE).

Il compendio confina a Nord con la linea ferroviaria Battipaglia-Reggio Calabria, a SUD con strada comunale via Porta Rosa (ex via Marina), ad EST con terreno incolto di altra proprietà ed a Ovest con strada provinciale del Pantano (ora via Della Bruca).

## LOTTO 1 - UNICO



DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEI BENI:

FOTO 9

VISTA INGRESSO PRINCIPALE DA VIA di PORTA ROSA N. 18  
CORPO PRINCIPALE (UNO)



FOTO 10  
VISTA INGRESSO SECONDARIO DA VIA DELLA BRUCA  
EX STRADA PROVINCIALE PANTANO

CONFINI L'immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare, è costituito da quattro corpi di fabbrica costruiti in aderenza e formanti in pianta un unico corpo di fabbrica.

A Nord confina con la linea ferroviaria Battipaglia-Reggio Calabria, a Sud con la strada comunale via di Porta Rosa (ex via Marina) ad Est con strada Provinciale del Pantano (ora via della Bruca) a Ovest con terreno incolto di altra ditta (p.lle 655 e 433). L'ingresso principale e relativi piazzale con parcheggio si trova sulla strada principale via di Porta Rosa. Tutto il complesso è recintato su tre lati con recinzione metallica ad esclusione del lato ad Est confinante con la strada provinciale del Pantano (ora via della Bruca) dalla quale si accede al parcheggio con accesso solo pedonale mentre, sulla stessa strada, sono presenti l'accesso al piano seminterrato e l'accesso alla tettoia adibita ad autorimessa.

#### DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di procedura è identificato nel Comune di Ascea (SA) al foglio 10, particella 13, sub 2, categoria D/2, p.lla 221 sub. 1, p.lla 327 sub 1 - rendita € 52.405,91 via Marina, piano T-1-2-S1.

L'immobile oggetto di procedura è ubicato all'ingresso dell'agglomerato urbano della zona turistica di Marina di Ascea e precisamente in località nota con il nome di Velia nelle vicinanze della Torre di Castellamare di Velia e vicinissima all'area archeologia della antica città di Velia risalente a IV secolo a.C.. L'accesso principale si trova lungo la via principale della Marina di Ascea che è via Porta Rosa all'altezza dell'incrocio con l'altra importante strada provinciale detta Del Pantano (ora via della bruca) . Dista circa trenta minuti dalla statale n.447 che da Castel Velino conduce a Palinuro e successivamente alla Autostrada Salerno-Reggio Calabria che si raggiunge in circa quaranta minuti. La struttura dista pochi minuti dalla spiaggia tanto che essa può da essere raggiungibile anche a piedi. Durante i periodi di normale funzionamento dell'Hotel era in esercizio

un servizio navetta.

L'immobile principale ha pianta di forma regolare e di buona fattura architettonica. È realizzati in cemento armato con solai in laterizio armati in opera, muratura di tompagnatura perimetrale in mattoni forati con cassa vuota che per l'epoca di costruzione garantivano un buon isolamento termico, con copertura a terrazza impermeabilizzata originariamente con pavimentazione floogress su cui però a causa delle successivi e numerosi eventi di infiltrazioni di acqua sono stati a più riprese applicati molti strati di guaina bituminosa che nel tempo hanno modificato le giuste pendenze di scolo originarie. Lungo il perimetro della terrazza sono presenti fioriere in cemento prefabbricato.

Il compendio immobiliare allo stato attuale è costituito da quattro corpi di fabbrica, **uno principale** a tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, realizzato in cemento armato, **un secondo corpo** di fabbrica a piano terra adiacente al primo realizzato in muratura che si sviluppa lungo tutto il lato Nord tra lo stesso e il rilevato ferroviario, **un terzo corpo** a piano terra in prosecuzione del secondo e sempre parallelo al rilevato ferroviario sviluppato verso Nord-Ovest realizzato in profilati metallici e muratura, ed un **quarto corpo a piano terra** sviluppato in parallelo al rilevato ferroviario ma in direzione Est e confinante con la strada provinciale del Pantano (ora via della Bruca).

**Il primo corpo di fabbrica (principale)**, che costituisce il nucleo originario del complesso alberghiero, è costituito da un piano seminterrato, un piano terra rialzato, un piano primo, un piano secondo ed un piano di copertura a terrazza. Il fabbricato è in cemento armato con epoca di costruzione risalente agli anni '70 ( prima Concessione edilizia è del 1968)

Al **piano terra**, rialzato rispetto al piano stradale, si trovano l'ingresso con la Hall e la reception per 84,66 mq, un corpo scala elicoidale di 13,40 mq, a destra una sala ristorante di 256,94 mq mentre a sinistra trovasi la sala bar ed il bar di 150,44 mq. Immediatamente a destra dell'ingresso si trova il vano ascensore di 6,00 mq mentre entrando nella sala ristorante e procedendo subito a sinistra si trova l'ingresso dei locali adibiti a cucina e connessi di 241,36 mq. La zona appena descritta è in quasi sufficienti condizioni di manutenzione.

Salendo dalla scala elicoidale (oppure con l'ascensore) si giunge al **piano primo** dove si trova a sinistra un corridoio dal quale si accede ad una serie di 10 camere numerate da 1 a 10 (di superficie media pari a 16,65 mq) con ingressino (3,15 mq), bagno (3,85 mq) e balconcino (circa 2,10 mq) ed una terrazza scoperta di 31,17 mq mentre dopo le scale a destra si hanno altri due corridoi di cui dal primo si accede a 6 camere numerate da 11 a 16 (di superficie media pari a circa 22,00 mq), bagno (3,30 mq) e balconcino (circa 2,10 mq) mentre dall'altro corridoio di accede ad altre 8 camere numerate da 18 a 23 (di superficie media pari a 10,00 mq) con bagno (2,66 mq) ed altre due stanze con bagno al momento utilizzate come depositi (per un totale di circa 36,00 mq. La zona appena descritta è in quasi sufficienti condizioni di manutenzione. Alla fine dei due corridoi principali si trovano gli accessi a due scale esterne di sicurezza realizzate in profilati metallici che però non rispettano le attuali normative di legge in materia.

Continuando a salire dalle scale (oppure utilizzando l'ascensore) si giunge al **piano secondo** dove si trova a sinistra un corridoio dal quale si accede ad una serie di 10 camere numerate da 26 a 31 ( di superficie media pari a 16,65 mq) con ingressino (3,15 mq), bagno (3,85) e balconcino (2,10 mq), ad una stanza con vetrata panoramica di 13,89 mq e bagno di 2,17 mq, mentre dopo le scale a destra si hanno altri due corridoi di cui dal primo si accede a 6 camere numerate da 36 a 41 (di superficie media pari a circa 22,00 mq con bagno (2,66 mq) mentre dall'altro corridoio di accede ad altre 9 camere numerate da 42 a 48 (di superficie media pari a 10,00 mq) di cui una al momento utilizzata

come deposito (di mq 29,80). La zona appena descritta è cattive condizioni di manutenzione soprattutto per le infiltrazioni di acqua provenienti dalla soprastante copertura a terrazza. Al momento le macchie ed i punti del solaio rovinati sono stati oggetto di manutenzione e quindi al momento non visibili. Ritengo però che non siano state eliminate le cause pertanto a breve le infiltrazioni si ripresenteranno. Anche in questo caso alla fine dei due corridoi principali si trovano gli accessi a due scale esterne di sicurezza realizzate in profilati metallici che però, come già detto in precedenza, non rispettano le attuali normative di legge in materia.

Utilizzando il solo ascensore si raggiunge il **piano copertura** realizzato a terrazza praticabile. Originariamente vi si accedeva da una scala metallica esterna elicoidale che attualmente si trova in pessime condizioni di manutenzione che ne sconsigliano certamente il suo uso. A questo livello si trovano due gruppi di locali. Il primo di fronte alla uscita dell'ascensore occupa una superficie di circa 108 mq suddiviso in 4 vani e quattro bagni. Un vano è stato adibito a stireria, uno secondo a deposito con bagno, un terzo a deposito e/o alloggio per personale di servizio con bagno annesso, nel quarto vano al momento è presente il quadro di comando elettrico e controllo di una antenna per telecomunicazioni posta sopra il torrino ascensore (telefonia cellulare WIND – locati alla PLUS IMMOBILIARE srl ) ed un bagno. Tutta la struttura è in profilati metallici e pareti e copertura in pannelli coibentati e trovasi in cattive condizioni di manutenzione.

Il secondo gruppo, di più recente realizzazione, si trova a destra dell'uscita dell'ascensore. Questo è stato suddiviso in 8 vani ed un lungo corridoio (16,00 mq) di collegamento. Di tali vani, 5 di essi sono vere e proprie camere con bagno di oltre 18 mq ognuna, un vano con bagno è adibito attualmente a deposito mentre gli ultimi due vani con un bagno in fondo al corridoio (per una superficie complessiva di circa 64,00 mq) attualmente sono la residenza abituale del proprietario del complesso immobiliare ed esecutato sig. xxxxxxxxxx. Anche questo gruppo di locali è realizzato in lamierati metallici e pannelli coibentati ma trovasi in buone condizioni di manutenzione. L'impianto elettrico è realizzato con canaline e tubazione plastiche. Entrambi i gruppi di locali non fanno parte della struttura originale e non palesemente aggiunti in periodi successivi.

Per quanto riguarda le finiture a seguire si descrivono quelle relative al terra, primo e secondo.

Le pavimentazioni del piano terra sono in ceramica marrone nel locale bar, reception e sala ristorante, in cucina sono in ceramica di vari colori e le pareti della cucina sono rivestite in ceramiche multicolori e di varie pezzature. I bagni il cui accesso si ha dalla sala bar sono rivestiti in ceramica chiara ed a tutta altezza. I pilastri presenti nel locale bar e ristorante sono di forma circolare e sono rivestiti in legno così come tutte le pareti laterali e perimetrali fino ad una altezza di 1,80 m. Le superfici delle pareti rimanenti sono tinteggiate di colori chiari. Per quanto riguarda il piano primo ed il secondo le pavimentazioni sono in tutti i locali in ceramica colorata grigia al piano primo e marrone al piano secondo, gli infissi esterni sono in legno tipo Douglas e vetri singoli. Sono presenti zanzariere e controinfissi in alluminio anodizzato. Le tapparelle sono in materiale plastico. Le porte interne sono in legno tamburato. I bagni sono realizzati in modo economico con lavandino, bidet, water, piatto doccia con cabina in alluminio, rubinetteria cromata senza miscelatore ad esclusione del gruppo doccia. Le pareti sono rivestite in ceramica. Il tutto molto datato ed in precarie condizioni di manutenzione. In tutte le camere sono dotate di bagno, impianto elettrico, termico estivo ed invernale, televisivo.

La produzione di acqua calda è garantita da una caldaia che si può alimentare sia a legna che con materiale organico come la sansa di olive. Per l'epoca era un sistema molto avanzato ma ora è obsoleto con uno scarso rendimento. L'impianto idrico, benchè allacciato all'acquedotto comunale, è in pessime condizioni di manutenzione infatti aprendo i rubinetti l'acqua esce inizialmente con un colore rossiccio ed ha un persistente pungente odore di "ruggine". Il sistema di raffreddamento

estivo è molto datato e poco efficiente. L'impianto elettrico è ovviamente molto datato in quanto la sua concezione risale agli anni settanta anche se è stato adeguato negli anni '90 pertanto non risulta completamente in linea con le attuali normative in vigore. È presente un impianto telefonico centralizzato con centrale coordinatrice per gli apparecchi posti in tutte le camere ma di datata tecnologia. E' presente un ascensore oleodinamico marca Paravia cat A della portata di 630 kg per n. 7 persone ma che da tempo non riceve adeguata manutenzione.

Ritornando al **piano terra ma per la parte non coperta**, si trovano un'ampia superficie pavimentata (solarium) di circa 1.313 mq a servizio della piscina semi olimpionica di dimensioni interne 25,00 x 12.45 m (334 mq lordi) in pessime condizioni di manutenzione e quindi non utilizzabile, un giardino con piccoli alberi, arbusti ed erba di circa 2.345 mq, un ampio parcheggio di circa 661 mq ed una zona pavimentata attorno alla struttura principale (marciapiede) di circa 422 mq.

Al **piano seminterrato** (piano primo sotto strada) che si raggiunge con l'ascensore o passando dalla corte esterna, si trova un'ampia sala polifunzionale di circa 592 mq con tre accessi dalla corte esterna, un locale ingresso-cucina-pizzeria di circa 118 mq, un gruppo di locali adibiti a cucina e bagni di circa 62,00 mq ed un gruppo di locali adibiti a locali tecnici, locali di servizio e bagni della adiacente discoteca per un totale di circa 404 mq. Adiacente a tali gruppi di locali ed un prosecuzione di essi ma a quota più bassa, si trovano un'altra serie di locali ai quali si accede da altri due ingressi esterni. Uno dal parcheggio ed uno dal giardino. Il più ampio locale presente (che corrisponde al solarium posto a piano terra) è la discoteca-ex sala convegni con una superficie di circa 1180 mq (compreso un gruppo bagni e uscita di emergenza con scala di circa 64 mq), in continuazione a tale grande locale ed adiacenti ad esso si trovano altri locali quali un gruppo pizzeria con bagni annessi di circa 112 mq. A tali locali vi si accede da una scala posta sul solarium al lato Sud della piscina. Da una seconda scala posta sul solarium ma posta sul lato più a Nord della piscina dà accesso ad un'altra serie di locali seminterrati infatti si trovano due locali deposito di circa 218 mq, una serie di bagni e spogliatoi con docce a servizio della piscina per circa 89 mq, un locale dedicato alle pompe di servizio della piscina e all'impianto di clorazione per una superficie pari a circa 164 mq. Sempre sotto il solarium nella zona più ad Ovest si trovano una serie di locali adibiti a stanze per il personale dipendente ai quali vi si accede dal giardino per un totale di 7 stanze con bagni in comune ed un corridoio per un totale di circa 170 mq. I locali cucina ed i locali adibiti a servizi igienici sono stati realizzati con finiture di scarsa qualità. Soprattutto i rivestimenti sono di varie qualità e soprattutto sono di varie pezzature e multicolori.

Si fa presente sin da ora che tutti i locali posti al piano seminterrato sin qui descritto si trovano in pessime condizioni di manutenzione e soprattutto i locali delle stanze del personale (di 170 mq) si trovano anche in precarie condizioni statiche.

L'attuale deterioramento è dovuto soprattutto ad un allagamento che è avvenuto alcuni anni fa in quanto tutto il piano seminterrato si trova ad una quota prossima a quella di una falda presente sotto le fondazioni. Per evitare gli allagamenti a suo tempo è stato realizzato un pozzo con delle pompe che alla occorrenza, tramite galleggiante automatico, entravano in funzione nel momento in cui le acque di falda raggiungevano il limite oltre al quale si sarebbe verificato l'allagamento del seminterrato. Un malfunzionamento delle pompe provocò il completo allagamento del piano seminterrato (soprattutto discoteca e sala polifunzionale) e l'acqua entrò nei suddetti locali per oltre 50 cm di altezza. Da allora non si è fatto nessun tipo di manutenzione quindi sia il calcestruzzo, sia le murature sia le armature si sono fortemente deteriorate nel tempo. Al momento le pompe sono azionate manualmente ed all'occorrenza. Lungo il lato Sud del fabbricato si trova un fossato che all'epoca della realizzazione della struttura è stato lasciato in quanto una delle pareti di esso è

formata da un “reperto archeologico” precisamente un tratto di mura dell'antica città di Velia. Tale fossato però spesso si riempie di acqua per il motivo che è già stato precedentemente esposto. Fino a qui si è descritto il corpo principale realizzato in calcestruzzo armato e muratura.

**Tale corpo di fabbrica principale insiste su terreno individuato catastalmente al foglio 10 p.lle 13, 221, 237, per intero ed una porzione ricade sulla p.lla 114. Essa è solo in usufrutto parziale a nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx mentre la piena proprietà è di xxxxxxxxx (figlio), pertanto andrebbe scorporata dal compendio esecutato ma ciò, di fatto, non è possibile perchè è proprio transitando sulla p.lla 114 che si accede al piazzale-parcheggio ed all'ingresso principale dell'immobile.**

Ora si passa a descrivere gli altri corpi di fabbrica che sono stati aggiunti successivamente.



FOTO 11 - PIAZZALE D'INGRESSO CHE INSISTE SULLA P.LLA 114

**Il secondo corpo di fabbrica** è posto a piano terra adiacente al primo realizzato in muratura con muri di spessore non maggiore di 20 cm, con tetto in lamiera e si sviluppa lungo tutto il lato Nord tra il primo corpo di fabbrica ed il rilevato ferroviario. Tale corpo attualmente è suddiviso in tre locali deposito (di circa 62,00 mq), una cella frigo rettangolare (di circa 8,00 mq), quattro locali adibiti a stanze con bagno per il personale dipendente (per complessivi 214 mq), un ingresso ed un corridoio di circa 52,80 mq, un locale ufficio di circa 32,00 mq ed un serie di bagni per circa 32,50 mq, una zona scala e disimpegno di 14,18 mq per un totale lordo del corpo due di 417,11 mq. Un deposito ed una cella frigo sono direttamente collegati con la cucina principale. Il gruppo bagni è direttamente collegato alla sala bar del corpo principale mentre il locale uffici è direttamente collegato alla zona reception del fabbricato principale. L'accesso di tale corpo di fabbrica è dal solarium ma è anche collegato con le la cucina del corpo principale. Per i locali dei depositi e delle stanze con bagno la struttura si trova in pessime condizioni di manutenzione. Le finiture sono di modestissima qualità. Le pavimentazioni sono ed i rivestimenti sono realizzati con scarti e pezzature di varie dimensioni, qualità e colori. Gli infissi sono in lamierati metallici. Tale corpo di fabbrica insiste sulle p.lle 635 e 221 che sono in ditta dell'esecutato.

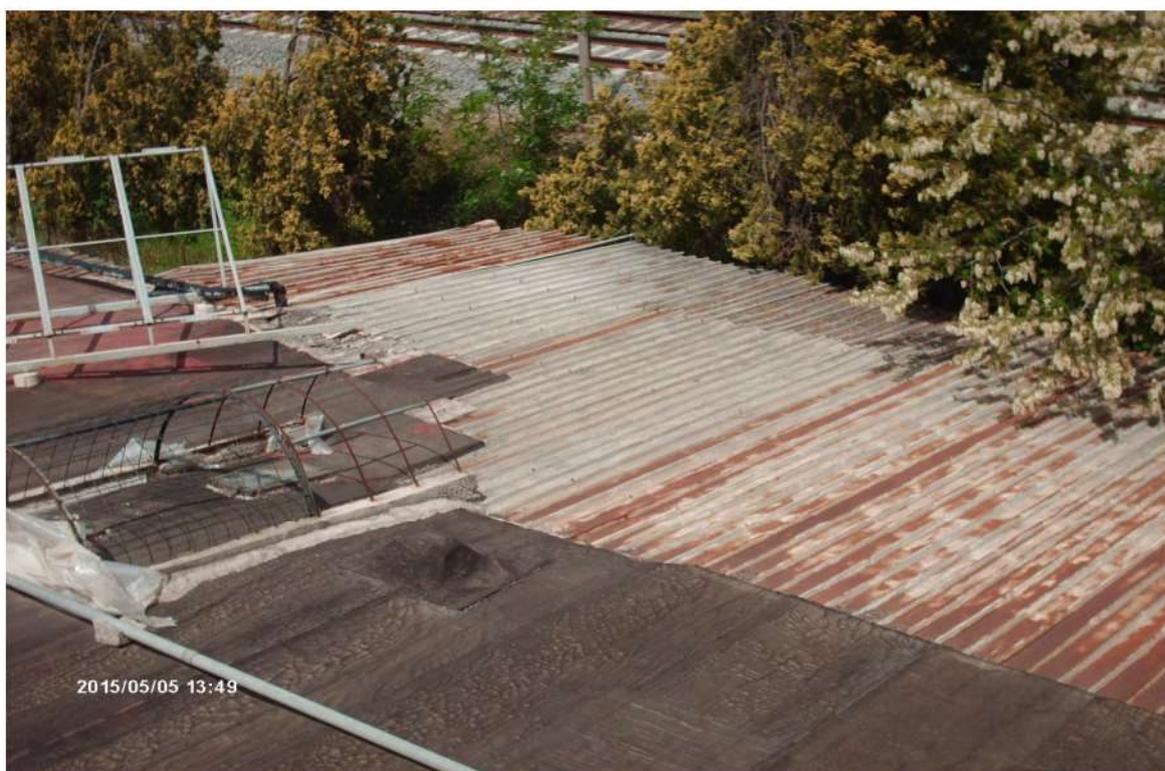


FOTO 12 - SECONDO CORPO DI FABBRICA

**Il terzo corpo di fabbrica** è anch'esso posto al piano terra adiacente al primo e secondo corpo di fabbrica ed in prosecuzione del secondo corpo verso Ovest. Esso è suddiviso in 21 locali adibiti a camere con bagno con dimensione media di circa 18,00 mq collegate da un lungo corridoio di circa 45,00 mq e due locali di soli bagni e docce (di circa 32,00 mq) a servizio della adiacente piscina e solarium ai quali vi si accede direttamente per una superficie totale di 455,34 mq. La struttura portante (nata come semplice tettoia a sostegno di pannelli solari) è realizzata in profilati metallici, copertura in lamiera grecata e tramezzatura in muratura. A tale corpo di fabbrica vi si accede sia dal giardino sia dal solarium. Inoltre il suo corridoio è in diretta prosecuzione del corridoio del secondo corpo di fabbrica.

Le finiture sono di modestissima qualità. Le pavimentazioni ed i rivestimenti sono realizzati con pezzature di varie dimensioni, qualità e colori. Gli infissi sono in lamierati metallici.

Tale terzo corpo si trova in cattive condizioni di manutenzione. Tale corpo di fabbrica insiste interamente sulla p.lla 13 in ditta all'esecutato.



FOTO 13 - TERZO CORPO DI FABBRICA  
VISTO DAL SOLARIUM CHE FA PARTE DEL CORPO UNO

**Il quarto corpo di fabbrica** è anch'esso posto al piano terra adiacente al primo e secondo corpo di fabbrica ed in prosecuzione del secondo corpo in direzione Est. Esso è sostanzialmente costituito da una tettoia realizzata in profilati metallici e copertura in lamiera grecata, recintata su tre lati ad adibita a ricovero automezzi per una superficie di 203,00 mq. Tale corpo ha ingresso dalla strada Provinciale del Pantano (ora via della Bruca) (lato Est del complesso immobiliare) ed è dotato di una saracinesca ad apertura meccanizzata. Ha pavimento in battuto di cemento. Tale corpo di fabbrica ha una superficie di 203,00 mq ed insiste, per la gran parte, sulla p.lla 221 ma per circa 26 mq insiste sulla p.lla DX1 mentre per circa 15 mq insiste sulla p.lla 605. Tale p.lla 605 è in ditta ex Ferrovie dello Stato (FS) mentre la DX1 per i motivi già precedentemente indicati, è indistinta. La p.lla 605 ha una sup. totale di 50 mq e non è di fatto occupata da nessuna opera relativa all'Ente ex FS mentre da essa si accede al corpo Quattro e pertanto non è scorporabile dal compendio immobiliare. Tale Corpo Quattro, del resto, è stato regolarmente edificato con C.E. n. 28/E del 3/3/1990 e relativa autorizzazione delle FS (autorizzazione del compartimento di Reggio Calabria Uff. Tec. del 6/12/1989 prot. n. RC.T.04/1097/u/16531 – oggetto: richiesta di costruzione in deroga al DPR 11/7/1980 n. 753 – Comune di Ascea prot. 16/12/1989 n. 4147)



FOTO 14 - CORPO QUATTRO – TETTOIA RICOVERO AUTOMEZZI

Tutta la struttura è servita da una cabina autonoma di trasformazione da 15.000 volt a 200 volt e 380 volt, dove sono alloggiati due trasformatori a bagno d'olio nonché sezionatori ed interruttori. Da tale cabina, posta nella zona più a Ovest del giardino di pertinenza, si dirama una linea interrata che giunge al quadro elettrico generale del fabbricato posto a piano terra dello stesso. Tale fabbricato (cabina di trasformazione) è individuato catastalmente sul foglio 10 p.lla 13 sub 1. Dalla visura storica si evince che con atto Notaio Moroni del 05/01/1994 n. 186471 la proprietà passò ad ENEL SpA con sede in Roma ora E-Distribuzione SpA.

Al fine di accedere a tale cabina di trasformazione, che si trova sulla zona terminale del compendio immobiliare, esiste un cancello d'ingresso indipendente (lato strada via di Porta Rosa) ed una strada di accesso che di fatto corrisponde alla p.lla 959 (superficie di 196 mq) che è in ditta xxxxxxxxx e xxxxxxxxx, e tale p.lla è oggetto di servitù di passaggio in conto ENEL come da trascrizione già citata. In effetti tale p.lla può essere scorporata dal compendio immobiliare in quanto ha un ingresso autonomo e non ne pregiudica la fruibilità pertanto tale superficie verrà scorporata dalla stima del compendio. In effetti si può realizzare una recinzione che dal secondo cancello d'ingresso su via di Porta Rosa si accede alla p.lla 959 senza precludere in alcun modo la piena fruibilità della restante parte del compendio immobiliare (per il costo di realizzazione della recinzione si veda allegato 4.c). (vedasi foto 1 e foto 2 pag. 11)

COMPUTO SUPERFICI Considerato che il parametro geometrico significativo della consistenza immobiliare, assunto a riferimento per la determinazione dei valori economici delle unità abitative, è la superficie utile lorda più il 60% della superficie accessoria

Nella successiva tabella si riepilogano schematicamente le superfici (ragguagliate ai vani principali) che interessano l'immobile in oggetto, ottenute applicando alle superfici lorde per opportuni coefficienti di destinazione nella misura del 100% per i vani principali ed il 60% per i vani accessori (terrazze, balconi, autorimesse, depositi, soffitte, ecc):

<i>Unità immobiliare Ascea foglio 10 p.lla 13 sub 2, p.lla 221 sub 1, 237 sub 1</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Superficie utile lorda [mq]</i>	<i>Percentuale</i>	<i>Superficie di calcolo [mq]</i>
<b>CORPO UNO – FABBRICATO PRINCIPALE</b> Piano seminterrato	Sala polifunzionale	592	100,00%	592
Piano seminterrato	Cucina-pizzeria ed ingresso	118,6	100,00%	118,6
Piano seminterrato	Cucina e bagni	63,46	100,00%	63,46
Piano seminterrato	Locali tecnici e di servizio	404	60,00%	242,4
Piano seminterrato	Discoteca ex sala convegni	1182,68	100,00%	1182,68
Piano seminterrato	Pizzeria 2	111,81	100,00%	111,81
Piano seminterrato	Depositi	218,79	60,00%	131,27
Piano seminterrato	Bagni e spogliatoi piscina	88,8	100,00%	88,8
Piano seminterrato	Impianti pompe e clorazione	164,17	60,00%	98,5
Piano seminterrato	Camere del personale e bagni	170,07	100,00%	170,07
	<b>TOTALE PIANO SEMINTERRATO</b>	3114,38		<b>2799,59</b>
Piano terra	Sala ristorante	256,94	100,00%	256,94
Piano terra	Cucine e locali connessi	241,36	100,00%	241,36
Piano terra	Scala	13,4	100,00%	13,4
Piano terra	Hall-Reception	84,66	100,00%	84,66
Piano terra	Sala Bar e bar	150,44	100,00%	150,44
Piano terra	Ascensore	6	100,00%	6
	<b>TOTALE PIANO TERRA COPERTO</b>	752,8		<b>752,8</b>
Piano primo	Camere, bagni, corridoi	661,88	100,00%	661,88
Piano primo	Ascensore	5,8	100,00%	5,8
Piano primo	Balconi e terrazze	65,65	60,00%	39,39
Piano primo	Scala	26,17	100,00%	26,17
	<b>TOTALE PIANO PRIMO</b>	759,5		<b>733,24</b>
Piano secondo	Camere, bagni e corridoi	714,5	100,00%	714,5
Piano secondo	Ascensore	5,8	0,00%	0
Piano secondo	Balconi e terrazze	34,48	60,00%	20,69
Piano secondo	Scala	4,72	0,00%	0
	<b>TOTALE PIANO SECONDO</b>	759,5		<b>735,19</b>
Piano copertura – terrazzo praticabile	Deposito, stireria, wc, locale quadro di controllo	108,65		Locali abusivi

	antenna WIND			
Piano copertura – terrazzo praticabile	Camere, corridoio, bagni	222,9		Locali abusivi
Piano copertura – terrazzo praticabile	TOTALE SUPERFICIE OCCUPATA TETTOIE	331,55		
<b>CORPO DUE</b>				
Piano terra	Depositi	62	60,00%	37,2
Piano terra	Cella frigo	9,42	60,00%	5,65
Piano terra	Camere per il personale	214	100,00%	214
	Ufficio	32	100,00%	32
	Corridoio ed ingresso	52,8	100,00%	52,8
	Gruppo bagni	32,5	100,00%	32,5
	Scala di accesso al seminterrato	14,18	100,00%	14,18
	<b>TOTALE CORPO DUE</b>	<b>417,11</b>		<b>388,33</b>
<b>CORPO TRE (ex tettoia per pannelli solari e poi pizzeria)</b>				
Piano terra	Camere e corridoio e bagni	455,34	100,00%	<b>455,34</b>
<b>CORPO QUATTRO (tettoia ricovero automezzi)</b>				
Piano Terra	Superficie unica	203	60,00%	<b>121,8</b>
			<b>Totale sup coperte complessive</b>	<b>5.986,29 mq</b>
<b>SUPERFICI SCOPERTE</b>		<b>mq</b>		
Pian terra – superfici scoperte	Parcheggio	661,65		
Pian terra – superfici scoperte	solarium	1313		
Pian terra – superfici scoperte	Piscina	334		
Pian terra – superfici scoperte	Giardino e zone a verde	2345,04 - 196,00		
Pian terra – superfici scoperte	Marciapiede	422,06		
	<b>TOTALE PIANO TERRA SUPERFICI SCOPERTE</b>	<b>4879,75</b>		
Superficie occupata (area di sedime)		<b>mq</b>		
	Area coperta totale (cassone)	1828,25		
	Solarium	1313		
	Piscina	334		
	Marciapiede	422,06		
	<b>Totale area di sedime</b>	<b>3897,31</b>		

In conclusione la superficie da considerare per la stima del bene pignorato, è pari a 5.986,29 mq di

superfici coperte e 4.879,75 di superfici scoperte.

**DATI CATASTALI:** l'immobile di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx è censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno, Comune di Ascea (Sa) con i seguenti dati catastali, così come risulta dalle visure rilasciate dagli Uffici dell'Agencia del Territorio della Provincia di Salerno (ALLEGATO N. 3.a):

FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	INDIRIZZO
10	13	2		D/2			€ 52.405,91	VIA MARINA T-1-2-S1
	221	1						
	237	1						

Dalle visure storiche per immobile si evince quanto segue:

- *L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno, Comune di Ascea foglio n. 10 particella 13 sub 2, 221 sub 1, 237 sub 1 – rendita € 52405,91 (L. 101.472.000) - variazione del 21/1/1993 n. 86.1/1993 in atti dal 16/08/2000 (prot. 186453) fraz. Sfugg. Mecc. (PF) acc. m. 1999 – via Marina piano T-1-2-S1– ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ascea (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà 1000/1000;*
- *L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati della Provincia di Salerno, Comune di Ascea foglio n. 10 particella 13 sub 2, 221 sub 1, 237 sub 1 - rendita L. 518.000 – costituzione del 05/02/1976 n. 6.1/1976 in atti dal 14/12/1993 si costituisce il foglio 10 n. 237-221-13 U.I.U. Sfuggita all'impianto mecc. Già riportata al mod. 55 e 58 - via Piana di Velia sn – Piano T-1-2 – ditta xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ascea (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà 1000/1000;*

Nel prosieguo della presente relazione, l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare e di stima verrà indicato come lotto 1 come di seguito indicato:

TABELLA N.1 – IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE	
LOTTO 1 - unico	
DATI CATASTALI	DATI TOPONOMASTICI
Foglio. n. 10, Particella n. 13 sub 2- 221SUB 1- 237 SUB 1 del Catasto Fabbricati Comune di Ascea (SA)	Via Porta Rosa (ex via Marina) n. 18 – loc. Ascea Marina - Ascea (Sa)

**NOTA DEL C.T.U.**

Si evidenzia il fatto che è stato posto ad esecuzione immobiliare quanto correttamente indicato in visura ma dalla planimetria catastale si nota che la sagoma (cassone) del complesso immobiliare non è inserita nell'estratto di mappa e che esso è ubicato su un appezzamento di terreno composto, oltre che dal bene posto sotto pignoramento, anche da altri terreni censiti al foglio 10 p.lle 635, 959, 114, DX1, 605

In merito a tali particelle dalle risultanze catastali risulta quanto segue:

- **P.lla 635** – foglio 10 - seminativo arborato classe 2 - superficie 62 ca (62 mq), R.D. € 0,16 - R.A. €

- 0,18 – derivante da impianto meccanografico in ditta [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto pubblico del 2/12/1975 voltura n. 3908.1/1987 in atti dal 16/11/1995 rep. 6547 rogante C.A. Festa reg. Vallo della Lucania (SA) n. 2173 del 18/12/1975;
- **P.lla 959** – foglio 10 - seminativo classe 2 - superficie 1 are e 96 ca (196 mq) R.D. € 0,51 – R.A. € 0,56 – frazionamento in atti dal 12/05/1989 (n. 1687) in ditta [REDACTED] proprietà per 500/1000 e [REDACTED] proprietà per 500/1000 (derivante da frazionamento foglio 10 p.lla 13 derivante da impianto meccanografico);
  - **P.lla 114** – foglio 10 – seminativo classe 2 – superficie are 06 e ca 31 (631 mq) R.D. € 1,63 – R.A. € 1,79 in ditta [REDACTED] Proprietà (\*) e [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto pubblico compravendita del 12/10/1993 voltura n. 13100.1/1993 in atti dal 18/03/2002 rep. 25088 rogante Notaio Angrisani sede Capaccio reg. ad Agropoli (SA) il 27/10/1993 n. 773;
  - **P.lla 605** – foglio 10 - Seminativo classe 2 – superficie are 50 (50mq) R.D. € 0,13, R.A. € 0,14 – derivante da impianto meccanografico del 30/6/1976 – in ditta Ferrovie dello Stato società di trasporti e servizi per azioni con sede in Roma – Proprietà 1/1 per Decreto (disposizioni delle autorità) del 12/10/2012 trascrizione del 16/10/2012 rep. n. 35045 Rogante Federservizi SPA in Reggio Calabria – registrazione devoluzione n.31295.1/2012;
  - **P.lla DX1** – foglio 10 – trattasi di porzione di terreno non censito in quanto derivante da un tipo di frazionamento nel quale esistono delle problematiche che il personale addetto non è riuscito a definire. (ALLEGATI N.3a, 3b).

### **QUESITO 3 – ACCERTARE LA CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO**

CORRISPONDENZA DATI CON ATTO DI PIGNORAMENTO: Dalla comparazione delle indagini svolte in fase di sopralluogo è emerso che i dati identificativi dell'immobile contenuti nell'atto di pignoramento si possono considerare corrispondenti a quelli attuali in quanto nell'atto di pignoramento il bene immobile pignorato è stato indicato esattamente con gli stessi identificativi presenti a quanto attualmente riportato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Salerno. Quindi il sottoscritto ritiene senza alcun dubbio che il bene immobile posto a pignoramento corrisponde esclusivamente al seguente: **Comune di Ascea (SA) foglio n. 10 particelle 13 sub 2, 221 sub 1, 237 sub 1 – rendita € 52.405,91 (L. 101.472.000) (ALLEGATO N. 3.a). Il pignoramento colpisce il fabbricato esattamente individuato ma esso, per quanto precedentemente fatto notare al punto 2, è realizzato dal costruttore-proprietario con sconfinamento rispetto alle sue aree di pertinenza.**

Per tale motivazione, come di seguito meglio indicato, le porzioni di fabbricato che insistono al di là del confine di proprietà non possono ritenersi acquisite per accessione al proprietario del terreno ed ai suoi aventi causa, salve evidentemente l'usucapione e la possibilità di avvalersi dell'azione prevista dall'art. 938 c.c. (c.d. Accessione invertita). Nel caso in esame il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati con autonomo identificativo ed è quest'ultimo ad essere indicato e colpito nella nota di trascrizione del pignoramento.

### **QUESITO 4 – PROCEDERE OVE NECESSARIO AD ESEGUIRE VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO**

In fase di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale e successivamente visionando la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ascea si è constatato che lo

stato denunciato presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio (ex Catasto) con corrisponde perfettamente allo stato attuale quindi sarebbe necessario un aggiornamento. Considerato che tale aggiornamento avrebbe determinato un aggravio sia di spesa che di costi, il creditore procedente ha manifestato la sua non disponibilità ad eseguire l'aggiornamento catastale rimandandolo al futuro acquirente.

(ALLEGATI N. 4a, 4b - planimetrie di confronto)

## **QUESITO 5 – INDICARE L’UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE**

In merito si riporta quanto rilasciato dall'ufficio Tecnico Comunale di Ascea (ALLEGATO N. 6.d):

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Foglio n° 10 p.lle n. 13 – 271 – 237;  
Visto lo stralcio catastale allegato all’istanza con l’indicazione della particella oggetto della presente certificazione;  
Visto l’art.30 – comma 2° del **Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico** delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;  
VISTI GLI ATTI D’UFFICIO

#### **CERTIFICA**

che il terreno descritto in premessa risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

A) STRUMENTO URBANISTICO : in vigore -

Piano Regolatore Generale approvato dal Presidente della Comunità Montana "LAMBRO E MINGARDO " con decreto prot. 3059 del 21.7.1990 - pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 34 del 30.07.1990

B) che a far data dal 18.11.2002 il Comune di Ascea risulta inserito nell’elenco regionale dei comuni a rischio sismico;  
C) ricade nell’ambito della Zona T: ZONA TURISTICA, con le prescrizioni Urbanistiche estratte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, di seguito riportate,

7 - ZONA TURISTICA - T

Queste zone sono destinate ad attrezzature turistiche ai sensi della legge 217 del 17/5/1983 art. 6, nonché le attrezzature per lo spettacolo e lo sport ed il turismo (ristoranti, ecc.). Nell’ambito di tali zone è obbligatoria la destinazione d’uso riportata nelle tavole di zonizzazione. In tali zone è obbligatoria la lottizzazione. I parametri edilizi per residenze sono: indice di fabbricabilità territoriale 0,32 mc/mq. - indice di fabbricabilità fondiaria 0,40 mc/mq. - altezza max. m. 4,50 - numero piani 1 - distanza tra gli edifici m. 12,00 - distanza dai confini m. 6,00. Per le attrezzature a rotazione d’uso è prevista la lottizzazione con i seguenti parametri edilizi: densità territoriale 0,87 mc/mq. - densità fondiaria 1,30 mc/mq. - numero piani 2 - indice di copertura 0,30 - altezza max 7,00 - distanza dagli edifici m. 10,00 - distanza dai confini m. 6,00. In tali zone almeno il 20% della volumetria complessiva deve essere destinato a servizi di carattere pubblico o commerciale. Per le attrezzature a rotazione d’uso almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e a servizio di ogni attrezzatura saranno previste aree per parcheggio nella misura di 8 mq./letto. E’ ammessa la diversa destinazione da residenza turistica ad attrezzature a rotazione d’uso e non viceversa. Qualora le destinazioni di tipo residenziali venissero trasformate a destinazione a rotazione d’uso valgono i parametri di queste ultime. Per quanto non specificato nelle seguenti norme si fa riferimento alla legge 217 del 7/5/83. Per le attrezzature turistiche territoriali a rotazione d’uso esistenti è ammesso un aumento della volumetria pari al 20% al di fuori dei parametri edilizi sopra specificati. E’ sempre ammessa l’edificazione in aderenza su due lati.

- Ricade in ZONA **D** - del PARCO NAZIONALE DEL CILENTO E VALLO DI DIANO;
- Ricade su aerea soggetta a vincolo di cui al D.Lvo n. 42/2004;
- Ricade all’interno del perimetro delimitato dalla L.R. 5/2005;

Il terreno di cui sopra non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge N° 353 del 2000.

Allo stato attuale vige il piano regolatore generale approvato con delibera n. 51 del 26/05/1988.

## **QUESITO 6 – INDICARE LA CONFORMITA’ O MENO DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE E L’ESISTENZA O MENO DI DICHIARAZIONE DI AGIBILITA’**

Il complesso immobiliare è stato interessato da tutta una serie di concessioni edilizie. Dalla documentazione presa in visione si può dire che tutti quattro i corpi di fabbrica presenti sono stati realizzati in conseguenza di concessioni edilizie richieste ed ottenute anche se poi, nel tempo, si sono effettuate delle modifiche che hanno portato ad una diversa distribuzione interna ed ad una diversa destinazione d’uso di alcuni locali. La complessità della risposta al quesito è però data dal

fatto che nel corso del tempo si sono effettuate una serie di richieste di concessione per modifiche alle strutture che non sempre sono di chiara identificazione.

Dalla lettura della documentazione tecnica depositata presso l'ufficio tecnico comunale di Ascea si può affermare che:

**Il primo corpo di fabbrica** che ha dato origine al complesso in essere, è stato realizzato con Concessione Edilizia C.E. n. 82/F del 31/08/1968, collaudato in data 23/08/1971 e dichiarazione di abitabilità in data 11/01/1972 per n. 18 vani utili e 18 accessori.

Tale corpo di fabbrica ha subito nel tempo una serie di modifiche che sono state realizzate con varie concessioni edilizie per una serie di lavori di cui alcuni mai realizzati e sinteticamente:

Variante per variazione del piano superiore da abitazione a camere ricettive e sopraelevazione, realizzazione della piscina, discoteca, bagni, scala, un deposito, stanze per il personale di servizio, cabina ENEL, locale gruppo elettrogeno, locale caldaia con C.E. n. 24/E del 22/03/1974. A seguito di tale concessione è stato rilasciato parere sanitario favorevole del 13/1/1979, in data 12/06/1981 dal sopralluogo del Comando dei VV.UU. risultano al piano primo 25 vani utili e 25 vani di servizio ed al piano secondo 25 vani utili e 25 vani di servizio, è stato depositato Collaudo delle strutture in cemento armato in data 30/06/1978 (certificati di collaudo nn. 471/D, 1665/E, 1903/F, 809/G, 1351/G, 809/G, 2160/L depositati presso il Genio Civile di Salerno) ed integrazione al collaudo in data 2/12/1981 a seguire è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 27/10/1982 per la nuova parte ampliata costituita da n. 9 vani ed accessori al piano primo e di n. 25 vani ed accessori al piano secondo.

Costruzione di un piano cantinato da adibire a Garage C.E. 97/E del 27/02/1970;

Ampliamento piano seminterrato con C.E. 63/E del 22/07/1981;

Ristrutturazione ed ampliamento del piano seminterrato con C.E. 117/E del 7/12/1989 e successiva variante in corso d'opera C.E. 144/E del 23/7/1990;

Potenziamento uscite di sicurezza assentita con autorizzazione del Sindaco in data 11/3/1994;

Realizzazione delle murature interne alla discoteca assentite con autorizzazione del Sindaco in data 23/5/1994;

Adeguamento funzionale del piano seminterrato C.E. 306/E del 16/4/1996 in variante alla C.E. 63/E del 22/7/1981 e C.E. 334/E (Variante) del 3/12/1981;

E' inoltre da far notare che, come già precedentemente fatto nella descrizione del piano copertura al "quesito 2 – descrizione particolareggiata del bene pignorato – piano copertura", sulla copertura a terrazza sono stati realizzati due corpi di fabbrica.

Di tali corpi di fabbrica realizzati in profilati metallici e pannelli coibentati, nella documentazione tecnico-urbanistica non si è trovata traccia se non la C.E. n. 88 del 28/2/1986 concessa per realizzare un copertura a padiglione della sola parte corrispondente alla sala ristorante mentre sarebbe rimasta a terrazza tutta la rimanente superficie, di tale copertura a padiglione come da disegni allegati alla C.E. non si ha traccia. Inoltre in data 21/1/1988 con C.E. n. 21/E (variante in corso d'opera della C.E. 111 del 10/11/1986) si era richiesta concessione in variante per la realizzazione dei locali relativi alla lavanderia, stireria, stenditoio, guardaroba realizzarsi nel sottotetto a livello della copertura a terrazza ma tale richiesta di concessione è stata respinta. Da quanto sopra detto risulta pertanto risulta che tutti e due i gruppi di locali coperti presenti sul piano di copertura a terrazza sono abusivi.

Inoltre al primo e secondo piano dell'ala del fabbricato prospetto EST esistevano due terrazze che successivamente, prima del 15/03/1985, come dichiarato nella richiesta di sanatoria pratica n. 339 del 1/3/1995, sono state realizzate due camere con bagno oltre a realizzare alcuni ambienti destinati a lavanderia e stenditoio sul piano copertura.

Per tali opere è stata presentata domanda di sanatoria degli abusi (art. 39 L.n. 724 del 23/12/1994) pratica n. 339 prot. 2296 del 1/3/1995 con integrazione prot. 5145 del 18/5/1998. Tale pratica di condono è presente presso gli uffici tecnici comunali di Ascea ma non è stata evasa in nessuna sua parte pertanto al momento le opere indicate sono da considerarsi abusive ricadenti nella tipologia n. 3 (opere realizzate senza C.E. ma conformi alle norme urbanistiche al momento dell'inizio dei lavori) come da tabella allegata alla Legge n. 47 del 28/02/1985.



FOTO 15 - DEI LOCALI REALIZZATI IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO

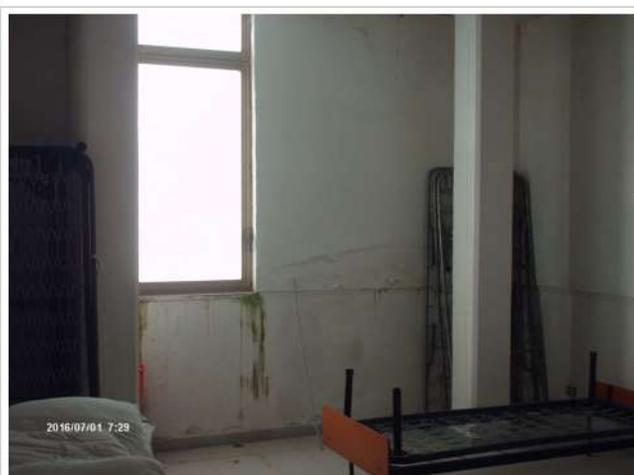


FOTO 16 - LOCALE SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO

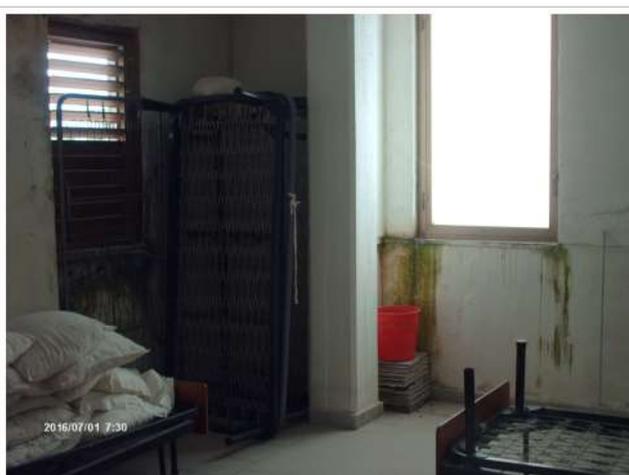


FOTO 17 - LOCALE SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO



FOTO 18 – LOCALI REALIZZATI SENZA TITOLO AUTORIZZATIVO  
SULLA TERRAZZA DI COPERTURA

**Il secondo corpo di fabbrica** è posto a piano terra adiacente al primo realizzato in muratura con tettoia in lamiera e si sviluppa lungo tutto il lato Nord tra il primo corpo di fabbrica ed il rilevato ferroviario ed è stato realizzato con Concessione Edilizia C.E. n. 120/E del 25/07/1981. Esso è suddiviso in 6 stanze con bagno, un ingresso, un corridoio, 3 locali deposito, una cella frigo, una serie di bagni a servizio del bar ed un locale ufficio. I disegni depositati invece indicano una distribuzione interna in parte diversa sia dei bagni (a servizio del bar) che delle camere in quanto all'interno dei 6 locali non erano presenti i bagni. Da quanto esposto risulta pertanto che per tale corpo di fabbrica esiste un abuso edilizio di tipo 4 (opere realizzate in difformità alla C.E. Che abbiano determinato mutamento della destinazione d'uso) come da tabella allegata alla Legge n. 47 del 28/02/1985.

**Il terzo corpo di fabbrica**, anch'esso posto al piano terra adiacente al primo e secondo corpo di fabbrica ed in prosecuzione del secondo corpo verso Ovest, inizialmente realizzato come semplice tettoia aperta necessaria per la collocazione di pannelli solari anch'essa con C.E. n. 120/E del 25/7/1981 ma successivamente chiusa su tutti i lati ed utilizzata come pizzeria ed ancora modificata nella configurazione attuale di camere con bagno, è stato oggetto di Condono Edilizio in Sanatoria ex Legge 47/85 pratica 1014 del 30/12/1986 con provvedimento dell'Ufficio Tecnico di Ascea n. 2710 del 22/01/2002 approvato dell'Ufficio Tecnico Comunale di Ascea. Tale condono però si riferisce alla struttura TETTOIA chiusa sui quattro lati ed all'interno libera da tramezzature e quindi utilizzabile come sala per pizzeria. Allo stato attuale invece tale volume assentito da condono è stato utilizzato per la realizzazione di tutta una serie di tramezzature che hanno suddiviso

la superficie in 21 stanze con bagno e due ampi locali adibiti a bagni e docce a servizio della adiacente piscina. Tale variazione è stata oggetto di Condono Edilizio in Sanatoria ex L. 47/85 pratica 5232 del 05/04/2001 con provvedimento dell'Ufficio Tecnico di Ascea n. 2711 del 22/01/2002 pertanto con determinazione n. 195 prot. 5232 del 21/11/2003 il Sindaco decreta di NON richiedere il ripristino dello stato dei luoghi per le opere sopra descritte. Per tale corpo non si è ancora chiuso l'iter di della sanatoria infatti non è stata ancora rilasciato l'ultimo atto sanatorio e rilascio della agibilità. Tale corpo di fabbrica è suddiviso in 21 camere con bagno, un corridoio e due locali adibiti a bagni e docce a servizio della piscina.



FOTO 19 - COPERTURA TERZO CORPO

**Il quarto corpo di fabbrica,** anch'esso posto al piano terra adiacente al primo e secondo corpo di fabbrica ed in prosecuzione del secondo corpo in direzione Est. Esso è sostanzialmente costituito da una tettoia realizzata in profilati metallici e copertura in lamiera grecata, recintata su tre lati ad adibita a ricovero automezzi realizzata con Concessione Edilizia C.E. n. 28/E del 3/3/1990 e relativa autorizzazione delle FS (autorizzazione del compartimento di Reggio Calabria Uff. Tec. Del 6/12/1989 n. RC.T.04/1097/u/16531 – oggetto: richiesta di costruzione in deroga al DPR 11/7/1980 n. 753 – Comune di Ascea prot. 16/12/1989 n. 4147) Sotto tale tettoia sono stati realizzati dei bagni a servizio della cucina ed ad essa direttamente collegati come si evince dalla planimetria. Essi sono realizzati in muratura non portante. Tali servizi igienici comportano un abuso edilizio di tipo 4 (opere realizzate in difformità alla C.E. che abbiano determinato mutamento della destinazione d'uso) come da tabella allegata alla Legge n. 47 del 28/02/1985.

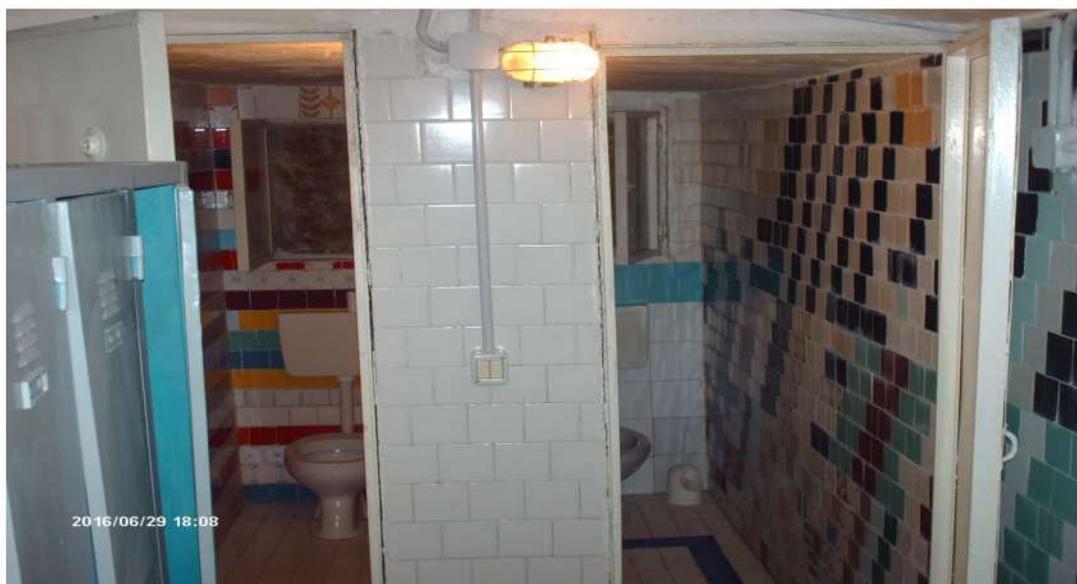


FOTO 20 - BAGNI REALIZZATI SENZA TITOLO

**Nella documentazione visionata si è riscontrata una prima Autorizzazione di Abitabilità (certificazione di abitabilità) in data 11/1/1972 per 18 vani utili e 18 vani accessori. (pratica 82/E del 11/1/1972) ed un secondo certificato di Abitabilità del 27/10/1982 per 34 vani utili e 34 vani accessori.**

Da quanto sopra esposto ne segue che la struttura ricettiva autorizzata è composta da un totale di  $18+34= 52$  vani utili e 52 accessori.

Questo significa che di tutto il complesso, che ha a disposizione 77 camere con bagno, quelle che hanno l'abitabilità sono solo le 52 camere del corpo principale suddivise in due piani. Le camere con bagno presenti nei corpi due e tre non hanno la certificazione di agibilità (ex abitabilità).

In data 5 agosto 2013 è stata rilasciata al sig. [REDACTED]

[REDACTED] nella sua qualità di titolare della struttura ricettiva adibita ad albergo con insegna "Hotel Magna Graecia" autorizzazione sanitaria sull'immobile da adibire ad attività di albergo - per pernottamento e prima colazione (per n. 15 camere per complessivi 24 posti letto), sito in Ascea Marina (SA) via di Porta Rosa n. 18, in data 5 agosto 2013. (ALLEGATI N. 6b) Le due scale di sicurezza presenti ed a servizio dei due piani non sono state realizzate a norma di legge pertanto l'autorizzazione sanitaria è stata rilasciata solo per un numero massimo di stanze e posti letto per i quali non è richiesta la presenza di scale di emergenza-antincendio.

### **Abusi riscontrati e loro sanabilità**

Così come già evidenziato esistono una serie di opere che non risultano essere realizzate in ottemperanza alle Concessioni Edilizie. Qui di seguito si descrive la tipologia di abuso riscontrata:

a) *Piano terra: ex tettoia-pizzeria trasformata in camere con bagno per 455,34 mq (1274,95 mc).* Per tali opere è stato richiesto Condono Edilizio in Sanatoria ex Legge 47/85 pratica 1014 del 30/12/1986 e con provvedimento dell'Ufficio Tecnico di Ascea n. 2710 del 22/01/2002 è stato approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale di Ascea. Tale condono però si riferisce alla struttura TETTOIA chiusa sui quattro lati ad all'interno libera da tramezzature e quindi utilizzabile come sala per pizzeria. Allo stato attuale invece tale volume assentito da condono è stato utilizzato per la realizzazione di tutta una serie di tramezzature che hanno suddiviso la superficie in 21 stanze con

bagno e due ampi locali adibiti a bagni e docce a servizio della adiacente piscina. Tale variazione è stata oggetto di Condono Edilizio in Sanatoria ex L. 47/85 pratica 5232 del 05/04/2001 con provvedimento dell'Ufficio Tecnico di Ascea n. 2711 del 22/01/2002 pertanto con determinazione n. 195 prot. 5232 del 21/11/2003 il Sindaco decreta di NON richiedere il ripristino dello stato dei luoghi per le opere sopra descritte. Per tale corpo non si è ancora chiuso l'iter di della sanatoria infatti non è stata ancora rilasciato l'ultimo atto sanatorio e rilascio della agibilità.

Per concludere l'iter sanatorio occorre versare la Sanzione Ambientale pari al 3% della rendita catastale delle opere condonate rivalutata del 5%.

Per stimare un ragionevole valore della sanzione ambientale da versare si può procedere come segue: considerando che al momento la rendita catastale dell'intero immobile risulta essere di 52.405,91 Euro, ne può conseguire un rendita di  $(52.405,91 \text{ (€)} + 5\% = 55.026,21)$  da cui  $55.026,21 \text{ (€)} / 1.828,25 \text{ (mq)} = 30,10 \text{ €/mq}$ . Le opere da condonare sono pari a 455,34 mq se ne può ricavare che **Sanzione Ambientale da versare possa essere pari a 455,34 mq x 30,10 €/mq = 13.705,73 Euro.**

b) Piano primo: ex terrazza prospetto lato Est per 33,25 mq (117,00 mc) – (foto 15-16-17)

c) Piano Secondo: ex terrazza prospetto lato Est per 33,25 mq (113,05 mc)- (foto 15-16-17)

d) Piano Copertura: serie di locali a servizi di lavanderia e stenditoio per 108,65 mq (260,76 mc) (foto 18)

e) Piano Copertura: camere con bagno ex terrazza per 222,90 mq (512,67 mc) (foto 18)

f) Piano terra: bagni aggiunti sotto tettoia automezzi per 11,06 mq (24,88 mc) (foto 19)

Per le opere riportate ai precedenti punti b), c), d), tipologia n. 3 (opere realizzate senza C.E. ma conformi alle norme urbanistiche al momento dell'inizio dei lavori) come da tabella allegata alla Legge n. 47 del 28/02/1985. Per queste opere è stata presentata domanda di sanatoria degli abusi (art. 39 L.n. 724 del 23/12/1994) pratica n. 339 prot. 2296 del 1/3/1995 con integrazione prot. 5145 del 18/5/1998. Tale pratica di condono è presente presso gli uffici tecnici comunali di Ascea ma non è stata evasa in nessuna sua parte pertanto al momento le opere indicate sono da considerarsi abusive ricadenti nella tipologia n. 3 (opere realizzate senza C.E. ma conformi alle norme urbanistiche al momento dell'inizio dei lavori) come da tabella allegata alla Legge n. 47 del 28/02/1985.

Per verificare se tali abusi possano essere oggetto di sanatoria si deve verificare se con tali volumi si superi il massimo consentito per la Zona T del PRG in vigore.

Ora l'indice di fabbricabilità fondiario per la zona T in oggetto è pari a  $I_{ff}=1,30 \text{ mc/mq}$  mentre la superficie fondiaria in oggetto a disposizione è pari 6.904,00 mq da cui si ha che il volume edificabile risulta essere di  $1,3 \times 6.904,00 = 8.975,20 \text{ mc}$ .

Per le costruzioni esistenti le norme comunali prevedono una maggiorazione del 20%, pertanto il massimo volume ammissibile per la superficie a disposizione è pari a:

**$V_{max}=8.975,20 \times 1,20=10.770,24 \text{ mc}$**

Ora il volume già realizzato ed assentito è pari a:

CORPO UNO

Piano seminterrato (H media=3,154)=  $3.114,30 \text{ mq} \times 3,154 \text{ m} = 9.822,50 \text{ mc} \times 0,33$  (valore da applicare in quanto seminterrato)= 3.241,42 mc

Piano terra (H=3,55) =  $752,80 \text{ mq} \times 3,55 \text{ m} = 2.672,44 \text{ mc}$

Piano primo (H=3,30)= $759,50 \text{ mq} \times 3,30 \text{ m} = 2.506,35 \text{ mc} - 117,00 \text{ mc}$  (locale abusivo) = 2.389,35 mc

Piano secondo(H=3,20)= $759,50 \text{ mq} \times 3,20 = 2.430,40 \text{ mc} - 113,05 \text{ mc}$  (locale abusivo)= 2.317,35 mc

Totale Corpo UNO= 10.620,56 mc  
CORPO DUE (H=2,615 m) = 417,11 mq x 2,615 m= 1.090,74 mc  
CORPO TRE (H=2,90 m) = 455,34 mq x 2,90 m= 1.320,48 mc  
CORPO QUATTRO = trattandosi di tettoia aperta su tre lati essa non costituisce volume utile.  
SOMMANO (UNO+DUE+TRE)= 10.620,56+1.090,74+1.320,48=13.031,78 mc  
**TOTALE VOLUME già realizzato=13.031,78 mc > 10.770,24 mc = Vmax**

**Da tale verifica si evince che il Volume già realizzato ed assentito è maggiore del Vmax consentito pertanto si ritiene che la richiesta di concessione in sanatoria per le opere precedentemente indicate ai punti b), c), d), e), f), non sia possibile.**

*Inoltre la realizzazione sul piano di copertura dei locali indicati ai punti d) ed f) farebbe aumentare l'altezza massima consentita oltre il limite dei 7,00 previsti per le zone T.*

I ogni caso per un qualche eventuale iter sanatorio si riportano gli oneri eventualmente da versare previsti dalla normativa: oneri di Urbanizzazione pari a 232,67 Euro/mq, il 5,50% del Costo di Costruzione pari a 1,82€/mc e la Sanzione Ambientale pari al 3% della rendita catastale delle opere condonate rivalutata del 5%.

Considerata la verifica sui volumi sopra riportata ne segue che le opere indicate ai precedenti punti b), c), d), e), f) debbano essere demolite pertanto a seguire si portano le spese necessarie per la loro demolizione considerando tali demolizioni con le voci di elenco prezzi della Regione Campania anno 2016 come da stima allegata alla presente (ALLEGATO N. 4c) si ha che le demolizioni, per il ripristino dello stato dei luoghi ammontano ad Euro 20.342,35.

**TOTALE SPESE PER DEMOLIZIONI DI OPERE  
RITENUTE NON SANABILI= 20.342,35 EURO**

#### **QUESITO 7 – DIRE SE E' POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI**

Il compendio pignorato, come già precedentemente descritto, è un immobile costituito da quattro corpi di fabbrica tra loro strettamente connessi sia a livello funzionale che fisico pertanto costituisce di fatto un unico agglomerato organicamente funzionale che è opportuno che venga considerato come un lotto unico in modo che non se ne perda la sua organicità ed il suo valore e quindi può e deve essere posto in vendita come unico lotto.

#### **QUESITO 8 – DIRE SE L'IMMOBILE E' PIGNORATO SOLO PRO-QUOTA**

Il bene posto sotto pignoramento è pignorato per quota intera in quanto il debitore-esecutato è proprietario per 1000/1000 di tutto il compendio immobiliare ad esclusione della già citata p.lla 114 di proprietà xxxxxxxxx (figlio) di 631 mq, allo stato attuale, non risultano altri comproprietari. (ALLEGATI N. 7a)

#### **QUESITO 9 – ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO; ACQUISIRE IL TITOLO LEGITTIMANTE IL POSSESSO O LA DETENZIONE DEL BENE EVIDENZIANDO SE ESSO HA DATA CERTA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; VERIFICARE SE RISULTANO REGISTRATI PRESSO L'UFFICIO DEL REGISTRO DEGLI ATTI PRIVATI**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE, QUALORA RISULTINO CONTRATTI DI LOCAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE LA DATA DI SCADENZA, LA DATA FISSATA PER IL RILASCIO O SE SIA ANCORA PENDENTE IL RELATIVO GIUDIZIO AL CONTRATTO STESSO**

Dal sopralluogo di primo accesso effettuato in data 05.05.2015 il fabbricato risulta occupato come prima abitazione di residenza dal proprietario debitore-esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Ascea (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Lo stesso risulta dalle certificazioni contestuali rilasciate dal Comune di Ascea (SA) Ufficio Anagrafe prot. 953 del 31/05/2015 e risulta coniugato con xxxxxxxx nata il 01/09/1957 a Cristesti in Romania (ALLEGATI N. 8.a e N. 8.b).

Dal primo accesso e dalla documentazione richiesta all'ufficio anagrafe del Comune di Ascea (SA) si evince che l'immobile risulta essere occupato come residenza abituale di due collaboratori del proprietario-esecutato il sig. [REDACTED]

e dalla sig.ra [REDACTED].

Considerato che al momento la struttura ricettiva, viste le sue cattive condizioni di manutenzione non svolge nessuna attività ricettiva, tali collaboratori svolgono la funzione di badanti del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

La coniuge sig.ra [REDACTED]

non risulta essere residente presso l'immobile oggetto di procedura infatti, dal certificato di residenza storico, risulta emigrata nel Comune di Salerno.

Inoltre non risulta che esistono contratti di locazione ad uso abitativo registrati per l'immobile in oggetto.

Il titolo di possesso dei terreni a nome di xxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta dagli atti notarili Notaio Carlo Alberto Festa e qui di seguito riportati.

1. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio C.A. Festa in data 11/05/1969 rep. 419 Registrato a Pisciotta (SA) il 30/05/1969 al n. 400 e trascritto a Salerno il 29/06/1969 ai nn. 16200/13545) inerente alla vendita da xxxxxxxx a favore di xxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio10 p.lla 13 b (oggi p.lla 221) di are 20,10 (ALLEGATO N. 7a)

2. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio C.A. Festa in data 12/01/1971 rep. 1619 trascritto a Salerno il 20/12/1971 ai nn. 32484/28584) inerente alla vendita da xxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di procuratrice speciale dei minori xxxxxxxx e xxxxxxxx a favore di xxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio10 p.lla 114/b (oggi p.lla 237) (ALLEGATO N. 7b)

3. ATTO DI COMPRAVENDITA per Notaio C.A. Festa in data 02/12/1975 rep. 6547 registrato a Vallo della Lucania il 18/12/1975 al n. 2173 trascritto a Salerno il 20/12/1975 ai nn. 25671/21993) inerente alla vendita da xxxxxxxx, xxxxxxxx e xxxxxxxx a favore di xxxxxxxx del terreno sito in Ascea (SA) foglio 10 p.lla 13/a di are 39,80 (oggi p.lla 13) (ALLEGATO N. 7c)

4. ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 25088 del 12/10/1993 e registrato a Agropoli (SA) il 27/10/1993 n. 773, acquirente xxxxxxxx nato ad Ascea il 20/01/1957 compravendita relativa ad un appezzamento di terreno sito in Ascea foglio 10 p.lla 114. (tale atto viene inserito perchè una porzione del fabbricato pignorato ricade sulla p.lla 114) (ALLEGATI N. 7a E N. 7b ).

Da quanto sopra si evince che la proprietà risulta ultraventennale e quindi ha data certa anteriore

alla data del dispositivo di pignoramento (04/11/2011) per la gran parte dell'immobile ad esclusione della piccola quota parte di fabbricato e piazzale-parcheggio che ricadono nella p.lla 114 (superficie pari a 641 mq) per la quale l'esecutato è usufruttuario parziale ma non proprietario.

Per tale motivazione, le porzioni di fabbricato che insistono al di là del confine di proprietà non possono ritenersi acquisite per accessione al proprietario del terreno ed ai suoi aventi causa, salve evidentemente l'usucapione e la possibilità di avvalersi dell'azione prevista dall'art. 938 c.c. (c.d. Accessione invertita). Nel caso in esame il fabbricato è stato denunciato al Catasto Fabbricati con autonomo identificativo ed è quest'ultimo ad essere indicato e colpito nella nota di trascrizione del pignoramento.

Inoltre, come già evidenziato esiste un contratto di locazione del 26/07/2012 tra HOTEL MAGNA GRAECIA [REDACTED]

[REDACTED] frazione Marina del comune di Ascea (SA) CF: [REDACTED], indicato come "locatore" e la [REDACTED] s.r.l. con sede in [REDACTED] via [REDACTED] nella persona del legale rappresentante [REDACTED]

[REDACTED], indicato come "conduttrice", registrato a Vallo della Lucania (SA) al n. 1463 serie III per l'installazione di una Stazione Radio Base – Deroga consensuale del 26/07/2014 – Deroga consensuale e nuova area locata del 15/06/2015. Con tale contratto iniziale si stabilisce la locazione per una durata di anni nove (9) di una piccola porzione di area sul torrino ascensore necessaria per il fissaggio delle antenne e un'area di 13,75 mq posta al piano di copertura dello stabile principale ed il diritto di passaggio per raggiungere l'area locata. Il canone di locazione viene stabilito in Euro 8.000,00 diconsi Euro ottomila/00 annui oltre IVA. (vedasi planimetrie allegate al contratto di locazione). Successivamente con deroga consensuale del 15/06/2015 si stabilisce che la strumentazione, debba essere collocata all'interno di un vano già esistente del fabbricato. Il canone si stabilisce che resta invariato in Euro 8.000,00 diconsi Euro ottomila/00 annui oltre IVA.

Ovviamente tale contratto e sue modifiche ed integrazioni avendo data del 26/7/2012, successiva alla data del pignoramento (04/11/2011), non è opponibile relativamente alla presente procedura esecutiva.

#### **QUESITO 10 – OVE L'IMMOBILE SIA OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Dallo stato di famiglia storico si evince che l'esecutato sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha contratto quattro matrimoni pertanto risulta:

- I nozze in data [REDACTED] con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata [REDACTED] (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxx – deceduta in data 12/06/1977;

- II nozze in data [REDACTED] con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata [REDACTED] il xxxxxxxxxxxxxxxx – deceduta in data 12/06/1992;

- III nozze in data [REDACTED] con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Campora (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxx residente in Campora (SA) dal 26/01/2000;

Il coniuge attuale risulta sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] risulta essere coniuge non convivente, attualmente residente in Salerno (SA) pertanto non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale. (ALLEGATO N. 8b).

#### **QUESITO 11 – INDICARE L'ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DI EVENTUALI VINCOLI**

**ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITÀ O DI INDIVISIBILITÀ, ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE (SEGNALANDO SE GLI STESSI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, OVVERO SARANNO CANCELLATI O RISULTERANNO NON OPPONIBILI AL MEDESIMO); RILEVARE L'ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (DI SUPERFICIE O SERVITÙ PUBBLICHE) O USI CIVICI EVIDENZIANDO GLI EVENTUALI ONERI DI AFFRANCAZIONE O RISCATTO**

Il fabbricato insiste su un'area che risulta ricadere:

- 1) in zona D del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano;
- 2) in area soggetta a vincolo di cui al D.Lvo n. 42/2004 (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- 3) all'interno del perimetro delimitato dalla L.R. 5/2005 (LEGGE REGIONALE N. 5 dell'8 febbraio 2005 "COSTITUZIONE DI UNA ZONA DI RIQUALIFICAZIONE PAESISTICO AMBIENTALE INTORNO ALL'ANTICA CITTA' DI VELIA")
- 4) NON è soggetta ai vincoli di cui alla legge n. 353/2000

Il fabbricato in oggetto non è gestito in regime di condominio e non persistono oneri e/o vincoli di natura condominiale.

Dalle risultanze della documentazione ipocatastale in atti e da verifiche effettuate presso gli Uffici competenti si evince che, a carico dell'immobile pignorato, sono state pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ispezione ipotecaria in forma sintetica e successiva ispezione ipotecaria per singola nota – TRASCRIZIONE del 14/06/2011 Registro Particolare 17461 e Registro Generale 23324 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 932/2010 del 02/06/2011 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO PENALE – Richiedente: Fallimento Me.G.A. SRL n.4/2008 – indirizzo: via De Hippolytis Vallo della Lucania – UNITA' NEGOZIALE: 1 – SOGGETTI A FAVORE: 1 – SOGGETTI CONTRO: 1 – Unità negoziale:1 costituita da n. 3 immobili nel comune di Ascea (SA) foglio 10 p.lle 13 sub 2, p.lla221 sub 1, p.lla 237 sub 1 – categoria D/2 (alberghi e pensioni) indirizzo: via Nazionale Ascea Frazione Marina. - A FAVORE: Massa dei creditori del fallimento ME.G.A. SRL Meridionale gestione alberghi n.4.2008 del registro fallimentare – CONTRO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Ascea (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 in regime di BENE PERSONALE - Ulteriori informazioni: Sequestro conservativo di beni immobili disposto dal Tribunale Vallo della Lucania in sede penale collegiale nell'ambito del procedimento penale R.G. n.11/232 R.G.N.R. 596/09 N.R.G. GIP 932/10 su richiesta del curatore fallimentare dott.ssa Angela Oliva nel fallimento della ME.G.A. Srl Meridionale Gestione Alberghi n.4/2008 R.F. Da prenotare a debito.
2. TRASCRIZIONE del 10/02/2012 – Registro Particolare 5146 Registro Generale 5994 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA Repertorio 1414/2011 del 04/11/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – ATTO GIUDIZIARIO del 04/11/2011 numero di repertorio 1414/2011 Tribunale di Vallo della Lucania- ATTO ESECUTIVO

CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Richiedente Avv. Paola Maio via G. Murat, 23 , Vallo della Lucania (SA) – UNITA' NEGOZIALI:1 – SOGGETTI A FAVORE: 1 – SOGGETTI CONTRO: 1 – Unità negoziale n.1 costituita al Catasto fabbricati Foglio 10 p.lle 13 sub 2, p.la 221 sub 1, p.la 237 sub 1 – natura: D/2 (Alberghi e Pensioni) – indirizzo : via Marina – A Favore: CONSAC GESTIONI IDRICHE S.P.A. Sede vallo della Lucania relativamente alla unità negoziale 1 per diritto di proprietà per la quota di 1/1 – Contro: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato ad Ascea (SA) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sesso M – CF: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – relativamente alla unità negoziale 1 – per diritto di proprietà per la quota di 1/1 - Ulteriori informazioni: SI DISPONE IL PIGNORAMENTO NEI CONFRONTI DEL SIG. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PER LA SOMMA DI EURO 30.679,88 OLTRE SPESE ED INTERESSI SUCCESSIVI, SULLA SEGUENTE UNITA' IMMOBILIARE: IMMOBILE SITO IN AGRO DI ASCEA (SA) RIPORTATO AL FOGLIO 10 PARTIC. 13 SUB 2 CAT D/2; PARTIC. 221 SUB 1; PARTIC. 237 SUB 1 – (ALLEGATI N. 5)

3. TRASCRIZIONE del 3/11/1988 ai nn. 29446/23443 a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali contro xxxxxxxxx, dovuta a Decreto Ministeriale del 5/8/1988 con il quale vengono dichiarati di interesse archeologico il terreno individuato in Ascea foglio 10 p.lle 221 e 237;
4. TRASCRIZIONE del 20/1/1994 ai nn. 1825/1496, a favore di ENEL S.p.A. Contro xxxxxxxxx e xxxxxxxxx dovuta ad atto notarile Notaio Moroni in data 5/1/1994 per servitù elettrodotto sul terreno in Ascea foglio 10 p.la 13/a;

Come si evince dalle ricerche effettuate sono presenti diritti demaniali infatti per una piccola porzione di superficie che ricade nella area occupata dal “corpo 4” adibito ad autorimessa, individuata al foglio 10 p.la 605 di 50 mq risulta in ditta “Demanio della Stato ramo Ferrovie” però tutto il “corpo 4” è stato regolarmente autorizzato dal Ente FS (Ferrovie dello Stato), Compartimento di Reggio Calabria Ufficio Tecnico Compartimentale in data 6/12/1989 n. RC.T.04/1097/u/16531, inoltre nella zona più a Ovest dell'intero compendio esiste una servitù relativa alla presenza di cavidotti ENEL che giungono alla Cabina di Trasformazione ENEL a servizi dello stesso compendio pignorato ed individuata al foglio 10 p.la 959 di 196 mq ma trattasi solo di servitù di passaggio. Come risulta dall'Atto trascritto a favore di ENEL del Notaio Moroni. Inoltre dallo stesso atto risulta che la p.la 13 sub 1 che corrisponde alla cabina di trasformazione ENEL è corrispondente ad una porzione di fabbricato che insiste del gruppo cabine di trasformazione elettriche e precisamente al locale di dimensioni interne 4,50x3,60=16,20 mq netti interni (lordi 4,60x4,20=19,32 mq) individuata dal primo locale a destra che si incontra a fine della strada di accesso sottoposta a servitù di passaggio, come da planimetria allegata all'atto di vendita, riportato negli allegati.

I terreni su cui insiste il fabbricato sono interessati da Vincolo del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali dovuto a Decreto Ministeriale del 5/8/1988 con il quale vengono dichiarati di interesse archeologico i terreni individuati in Ascea foglio 10 p.lle 221 e 237. In realtà, trattasi del ritrovamento, durante gli scavi del fabbricato, di un tratto di mura risalente all'antico insediamento di Velia.

La trascrizione del vincolo e la notifica dello stesso al proprietario comporta, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, adottato sulla base dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002 n. 137, con cui è stata disposta la delega per il riassetto e la codificazione in materia di beni culturali e

ambientali comporta l'opponibilità dello stesso nei confronti dei successivi aventi causa dal notificatario, così come confermato dallo stesso tenore letterale delle disposizioni contenute nell'articolo 8, che al comma 2 prevede che *"la dichiarazione, su richiesta del Ministero, è trascritta nei registri immobiliari ed ha efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo"*. Inoltre, l'art.15, quanto alla trascrizione della dichiarazione di interesse culturale, fa seguire la previsione di efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore, qualificando così la trascrizione quale pubblicità-dichiarativa. Occorre, inoltre, rilevare, che in caso di vendita di bene sottoposto a tale tipologia di vincolo, *l'atto di acquisto di bene "vincolato" è subordinato alla condizione sospensiva consistente nell'esercizio della prelazione e*, trascorso il termine senza che lo Stato avesse esercitato il diritto di prelazione (oppure in caso di dichiarazione entro il termine di legge di non voler esercitare la prelazione) il negozio giuridico, venuta meno la condizione sospensiva, acquistava *ex tunc* tutti i suoi effetti. **In definitiva si tiene a precisare che, per quanto detto sopra, occorre che l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita siano notificati al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali nonché alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali delle provincie di Salerno e Avellino e che si adempia alle formalità in materia di esercizio della prelazione a favore dello Stato (ALLEGATI N. 5)**

**QUESITO 12 – DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE CON ESPRESSA E COMPIUTA INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA E ANALITICA DESCRIZIONE DELLA LETTERATURA CUI SI È FATTO RIFERIMENTO OPERANDO LE OPPORTUNE DECURTAZIONI SUL PREZZO DI STIMA CONSIDERANDO LO STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE E COME OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA I SOLI CONTRATTI DI LOCAZIONE E I PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE AL CONIUGE AVENTI DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, nella fattispecie il metodo di stima adottato è basato sulla determinazione del "Costo di produzione deprezzato" cioè sulla determinazione del costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare un immobile analogo come ubicazione, consistenza, caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente ridotto in relazione alla sue caratteristiche di conservazione. L'utilizzazione di tale metodo è indicata quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari come nel caso in esame.

Il valore del complesso immobiliare sarà determinato col metodo del "costo di riproduzione deprezzato" nel modo seguente:

$$V_m = V_a + V_r$$

in cui

$V_r$  = valore di riproduzione -  $V_a$  = valore area di sedime

Il valore di riproduzione  $V_r$  a sua volta risulta essere pari a:  $V_r = C_r \times C_d$

in cui

$C_r$  = costo di riproduzione -  $C_d$  = coefficiente di deprezzamento

Il coefficiente di deprezzamento  $C_d$  risulta essere pari a  $C_d = (100 - D) / 100$

in cui a sua volta  $D = [(A + 20) * (A + 20 / 140)] - 2,86$  (formula Europea Esperti Contabili)

in cui D è il deprezzamento percentuale ed A il rapporto (in percentuale) tra l'età ed il numero di anni di vita utile dell'immobile che nel caso in esame è di anni  $(2016-1972)=44$ .

NB per tenere in considerazione il fatto che il complesso si trova in pessimo stato di manutenzione si è considerato come periodo di vita quello completo che va dall'anno del rilascio della abitabilità all'anno in corso.

Pertanto avremo che

$$Cr = Cc + Oagg$$

dove Cc= costo di costruzione – Oagg= qualità aggiuntive

Il criterio di stima adottato è un procedimento diretto parametrico il cui parametro di riferimento assunto è rappresentato dal costo di costruzione a nuovo in Euro /mq, valore unitario del costo di costruzione per nuove edificazioni per edifici classificati come Alberghi.

Ricercare il costo di costruzione al mc per edifici quali alberghi non è cosa agevole, si sono reperiti una serie di valori che qui di seguito si riportano per l'anno 2011:

Il Consulente Immobiliare (quindicinale del sole 24 ore) al n. 881/2011 indica 314,28 €/mc

Ordine degli Architetti di Como indica 445,00 €/mc

Ordine degli Architetti di Roma indica 376,00 €/mc

Ordine degli Ingegneri di Foggia indica 336,00 €/mc

Ordine degli Architetti di Grosseto indica 534 €/mc

Per l'anno 2012

Ordine degli Architetti di Firenze indica 545,00 €/mc

Per attualizzare tali valori all'anno in corso cioè al 2016 si è considerato l'andamento dei valori di costruzione a nuovo per abitazioni civili riportati nella pubblicazione “le monografie del Sole 24 Ore” Mensile 1/2016 di Marina Tamborrino che riporta le quotazioni al 2016 per capoluoghi di provincia. Da tale pubblicazione si è potuto evincere quanto segue:

Provincia di Salerno: i valori sono rimasti mediamente costanti tra il 2011 ed il 2016

Provincia di Como: i valori sono rimasti mediamente costanti tra il 2011 ed il 2016

Provincia di Roma: i valori mediamente sono diminuiti del 4% tra il 2011 ed il 2016

Provincia di Foggia: i valori sono rimasti mediamente costanti tra il 2011 ed il 2016

Provincia di Grosseto: i valori sono rimasti mediamente costanti tra il 2011 ed il 2016

Provincia di Firenze: i valori sono rimasti mediamente costanti tra il 2011 ed il 2016

Da tali considerazioni si evince che solo il valore relativo alla provincia di Roma deve essere ridotto del 4% pertanto da 376,00 €/mc passa a 361,00 €/mc

Mediando i valori indicati avremo:

$$(314,28+445,00+361,00+336,00+534,00+545,00)/6=422,55 \text{ €/mc}$$

Pertanto il Costo di costruzione a nuovo per la costruzione di un albergo viene posto pari a 422,55 Euro a metro cubo (volume vuoto per pieno)

Considerando che altezza media di un nuovo fabbricato da adibire ad albergo può essere fissata pari a 3,20 m si ha che il costo di costruzione a mq è pari a  $422,55 \times 3,20 = 1.352,16$  Euro pertanto si fissa il costo base di costruzione a 1.352,00 Euro/mq

Al valore del Costo di Costruzione base Ccb vanno applicati gli oneri necessari alla procedura di realizzazione delle opere a nuovo e precisamente:

TABELLA 1	ONERI AGGIUNTIVI	Euro	<b>Ccb=1.352,00 €/mq</b>
Oneri professionali	Op= 7% su Cc	94,64	1446,64
Oneri finanziari su oneri professionali	Opf=22% su Op	318,62	1764,9
Oneri finanziari sull'area	Oa= 7% su Cc	94,64	1859,54
Oneri finanziari sul costo di costruzione	Oc=10% su Cc	135,2	1994,74
	<b>SOMMANO Sagg</b>	<b>643,1</b>	<b>1994,74</b>
Spese generali	Sg= 15% su Sagg	299,11	2293,95
Utile appaltatore	Ua= 10% su Sagg	229,39	2523,6
	<b>TOTALE Oagg= Sagg+Sg+Ua</b>	<b>1171,6</b>	<b>2523,6</b>

Da tale tabella si evince che il costo base di costruzione deve essere incrementato di 1.171,60 euro per ottenere il valore del Costo di Costruzione Cc che diventa pari a

**Cc=1.352+1.171,60=2.523,60 Euro/mq**

Al fine di verificare la validità, seppur approssimata, di tale valore ricavato si è presa in paragone il quanto riportato nel Decreto Dirigenziale n. 265 del 26/09/2012 Regione Campania LIMITI DI COSTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA E AGEVOLATA ove per le nuove costruzioni di civili abitazioni riporta che il **Costo base** di realizzazione tecnica (**C.B.N.**) per gli interventi di nuova edificazione pari a € **820,00** per mq di superficie complessiva a tale costo base vanno aggiunte una serie di maggiorazioni per tenere conto di: qualità energetica ed ambientale del progetto, intervento in zona sismica, acquisizioni aree ed urbanizzazioni, oneri accessori per allacci impianti tecnici, spese tecniche, prospezioni geognostiche. Tenendo conto di tali maggiorazioni il Costo di Costruzione massimo ammissibile per interventi di edilizia residenziale pubblica è posto pari a 1.881,90 EURO per metro quadrato di superficie complessiva. Tale valore ovviamente risulta minore di quello stimato per gli alberghi. Tale differenza (2.523,60 – 1.881,90)= 641,70 ero/mq è dovuta al fatto che per la realizzazione di strutture alberghiere occorre realizzare molti impianti, molti bagni, molti rivestimenti, utilizzare materiali più pregiati oltre ad accorgimenti tecnico-costruttivi più onerosi rispetto ad una civile abitazione.

Ritornando alla valutazione del caso in esame, il Costo di Costruzione Cc deve essere deprezzato per tenere conto del coefficiente di deprezzamento Cd precedentemente spiegato. Considerato che per l'immobile in oggetto la vita utile è pari a 44 anni si ha che  $D = [(44+20) \times (44+20) / 140] - 2,86 = 26,397$

da cui il coefficiente di deprezzamento  $Cd = (100 - 26,397) / 100 = 0,736$

Il costo di ricostruzione quindi sarà:

**Cc=2.523,60 x 0,736=1.857,36 Euro/mq**

Dalla tabella di calcolo delle superfici risulta che le superfici coperte edificate da considerare nel calcolo della stima sono:

CORPO UNO - trattasi del corpo principale in cemento armato per cui Cc= 1.857,36 €/mq - Sc1=

(2.799,59+752,80+733,24+735,19) mq = 5.020,82 mq

**da cui Cci1= 5.020,82 mq x 1.857,36 €/mq=9.325.470,23 Euro**

CORPO DUE – trattasi di corpo aggiunto realizzato in profilati metallici e muratura con copertura in lamiera quindi di caratteristiche costruttive decisamente diverse ed inferiori rispetto al CORPO UNO per cui si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione sul prezzo base Cc pari a 0,50 pertanto Cc2=1.857,36x0,5=928,68 €/mq

**da cui Cc2= 388,33 mq x 928,68 €/mq = 360.634,30 Euro**

CORPO TRE – trattasi di corpo aggiunto realizzato profilati metallici con murature esterne di chiusura e con tramezzature interne quindi di caratteristiche costruttive decisamente diverse ed inferiori rispetto al CORPO UNO ma maggiori rispetto al CORPO DUE in quanto sono presenti una serie di tramezzature e bagni per ogni stanza per cui si ritiene di applicare un coefficiente di riduzione sul prezzo base Cc pari a 0,70 pertanto Cc2=1.857,36x0,7=1.300,15 €/mq

**da cui Cc3= 455,34 mq x 1.300,15 €/mq = 592.010,30 Euro**

CORPO QUATTRO – trattasi di tettoia metallica realizzata con profilati metallici e copertura in lamiera senza muratura perimetrale e senza tramezzature interne pertanto trattasi di tettoia semplice per la quale le indicazioni della Agenzia delle Entrate di Como suggeriscono un costo di costruzione da 60 a 77 Euro/mq. Nel caso in esame si pone il costo di costruzione Cci=77 Euro/mq in quanto la struttura è molto piccola da cui Cc4= 203 mq x 77,00 €/mq = 15.631,00 Euro pertanto il costo di ricostruzione dell'immobile risulta essere

**Cci= Cc1+Cc2+Cc3+Cc4=9.325.470,23+360.634,30+592.010,30+15.631,00= 10.293.745,83 Euro**

Tale valore però deve essere ulteriormente ridotto in quanto l'immobile trovasi a ridosso della linea ferroviaria Salerno-Battipaglia-Reggio Calabria infatti la distanza tra il binario e l'edificio è minore di 10 metri, considerando che né la linea ferroviaria né il fabbricato hanno in essere nessuna struttura o elemento che riduca il rumore generato dal passaggio ad alta velocità dei treni, si ritiene che questo provochi notevole disagio agli occupanti della struttura alberghiera. Si dovranno perciò considerare le **Caratteristiche posizionali intrinseche** che rappresentano il modo in cui l'immobile si rapporta con l'ambiente circostante. I parametri che si trovano in letteratura variano tra lo 0,25 e 0,05 cioè tra il 25% ed il 5%. Considerata quindi la problematica sopra riportata si ritiene di dover ridurre il valore dell'immobile di una quota percentuale pari al 10% in quanto il fastidio durante il passaggio dei convogli si ripercuote per tutto il tempo di esercizio dell'attività dell'immobile per cui il **Ccir=Cci- (Cci-10%)= 10.293.745,83 -( 10.293.745,83 x 0,1)= 9.264.371,25 Euro**

A tale costo devono essere aggiunte restanti le aree scoperte cioè

Destinazione	Superficie [mq]	Valore unitario [Euro/mq]	Valore [Euro]
Parcheggio (cancello, recinzione, aiuole, pavimentazione e opere complementari)	Sp=661,65 mq	150,00	99.247,50
Solarium+piscina (compreso impianto trattamento acqua)			
piscina	Ssp=1.313,00+334,00=1.647,00 mq	500,00	823.500,00
Marciapiede	Smar=422,06 mq	200,00	84.412,00
Giardino	Sg=2.345,04-196,00 mq	20,00	42.980,80
<b>Totale stima valore aree scoperte</b>			<b>1.050.140,30</b>

Per determinare, infine, il valore del complesso immobiliare è necessario determinare il valore dell'area di sedime.

Considerando che la letteratura in merito riporta l'incidenza del costo dell'area varia dal 15% al 20% del Costo di Costruzione, il valore di riferimento adottato sarà pari al 15% del Costo di Costruzione base che nel caso in esame è la media dei costi di costruzione precedentemente calcolati e precisamente  $(1.857,36+928,68+1.300,15+77,00)/4= 1.040,79$  Euro/mq da cui si ha

$Cc \times 15\% = 1.040,79 \text{ Euro/mq} \times 0,15 = 156,11 \text{ Euro /mq}$

La superficie coperta dell'intero immobile che corrisponde all'area di sedime è pari a **3.897,31 mq** da cui  $Va=156,11 \times 3.897,31 = \mathbf{608.409,06 \text{ Euro}}$

In definitiva il valore di stima del lotto è dato dalla somma :

Valori dei corpi di fabbrica Uno, Due, Tre, Quattro = 9.264.371,25 Euro

Valore delle opere su aree scoperte edificate = 1.050.140,30 Euro

Valore dell'area di sedime = 608.409,06 Euro

**VALORE TOTALE DI STIMA DEL COMPLESSO= 10.922.920,61 Euro**

Tale valore deve essere ridimensionato in quanto, come si è già evidenziato al punto 9 della relazione, esso è realizzato, per una certa parte, su un terreno di altra proprietà e non solo ma anche tutto il piazzale d'ingresso che dà accesso alla struttura è realizzato su terreno di altra proprietà, è presente un vincolo archeologico ed inoltre, al momento, la struttura ha autorizzazione sanitaria (rilasciata in data 05/08/2013) solo per 15 camere e 24 posti letto (ALLEGATO N. 06b).

Per tenere in conto tali problematiche di grande importanza che svalutano il valore dell'immobile, si rende necessario ed opportuno una riduzione del 50% del valore fin qui stimato da cui si ha **€ 10.922.920,61 - (€ 10.922.920,61 x 0,50) = € 10.922.920,61 - € 5.461.460,30 = € 5.461.460,30**

VALORE IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE 132/2011

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO:**

$V_{M1} = \mathbf{€ 5.461.460,30}$  Euro in cifra tonda  $V_{M1} = \mathbf{€ 5.461.400,00}$  Euro

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO: 5.461.400,00 Euro**  
(diconsi cinquemilioni quattrocentosessantunomilaquattrocento/00 Euro)

A detrarre	Spese
Spese per rilievo ed immissione in mappa del cassone oltre ad aggiornamento planimetrie catastali e denuncia presso Agenzia del Territorio (iva e spese compresa) (DOCFA)	€ 5000,00
Spese per demolizioni opere non sanabili e realizzazione nuova recinzione	€ 36962,78
Sanzione ambientale per la completa definizione della sanatoria già richiesta	€ 13705,73
Costi necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli	€ 500
<b>TOTALE SPESE DA DETRARRE</b>	<b>€ 56168,51</b>

VM1 = € 5.461.400,00 – € 56.168,51 = 5.405.231,49 ≈ 5.405.000,00 Euro in c.t.

<p><b><u>VALORE STIMATO DEL LOTTO A BASE D'ASTA: 5.405.000,00 Euro</u></b> (diconsi cinquemilioni quattrocentocinquemila/00 Euro)</p>
---

**QUESITI 13 e 18 - RIFERIRE I RISULTATI DELLE INDAGINI SVOLTE IN APPOSITA RELAZIONE, FORNENDO COMPIUTA, SCHEMATICA E DISTINTA RISPOSTA AI SINGOLI – ALLEGARE ALLA RELAZIONE LA PLANIMETRIA DEL BENE, LA VISURA CATASTALE ATTUALE, COPIA DELLA CONCESSIONE O DELLA LICENZA EDILIZIA E DEGLI EVENTUALI ATTI DI SANATORIA, COPIA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE O DEL TITOLO LEGITTIMANTE LA DETENZIONE E DEL VERBALE D'ACCESSO CONTENENTE IL SOMMARIO RESOCONTO DELLE OPERAZIONI SVOLTE E LE DICHIARAZIONI RESE DALL'OCCUPANTE, NONCHÉ TUTTA LA DOCUMENTAZIONE RITENUTA DI NECESSARIO SUPPORTO ALLA VENDITA**

La risposta a tale quesito è rappresentata dalla totalità della presente relazione.

**QUESITI 14 – 15 – 16: OMISSIS (vedasi punto 1. Mandato della presente relazione)**

Per i quesiti sopra indicati si evaderà quanto previsto negli stessi.

**QUESITO 17: ALLEGARE ALLA RELAZIONE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA ED ESTERNA DEL'INTERO COMPENDIO PIGNORATO**

In ottemperanza di tale quesito vedasi ALLEGATO N. 10 parte 1, parte 2, parte 3, parte 4 - Documentazione fotografica

**QUESITO 19: SEGNALARE TEMPESTIVAMENTE AL CUSTODE OGNI OSTACOLO ALL'ACCESSO**

Nella procedura in esame non è stato necessario trasmettere alcuna segnalazione.

**QUESITO 20: PROVVEDERE A REDIGERE, SU APPOSITO FOGLIO A PARTE ED IN TRIPLICE COPIA, ADEGUATA E DETTAGLIATA DESCRIZIONE DEL BENE CONTENENTE GLI ELEMENTI DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1, NONCHÉ LA COMPIUTA INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI PER LA SUCCESSIVA ALLEGAZIONE ALL'ORDINANZA DI VENDITA ED AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. NEL CASO DI FORMAZIONE DI PIÙ LOTTI, PROVVEDERE A REDIGERE LA RELAZIONE DI CIASCUN LOTTO SU FASCICOLI SEPARATI**

Vedasi allegato n. 14.

## **7. ELENCO ALLEGATI**

Sono allegati, alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

1.a – Convocazione per la nomina dell'esperto;

1.b – Verbale di conferimento dell'incarico di stima;

- 1.c – Quesiti e raccomandazioni generali;
- 1.d – Pignoramento immobiliare;
- 2.a – Avviso alle parti (primo accesso ai luoghi);
- 2.b – Verbali di accesso ai luoghi e verbali di sopralluogo;
- 3.a – Visure catastali storiche,
- 3.b - Estratto di mappa catastale;
- 3.c – Planimetrie catastali,
- 4.a – Rilievo planimetrico;
- 4.b – Planimetrie comparative;
- 4.c – Stima costi demolizioni e realizzazione recinzione;
- 5 – Ispezioni ipotecarie sintetiche ed integrali;
- 6.a – C.E. Rilasciate dal Sindaco del Comune di Ascea.
- 6.b – Certificati di abitabilità;
- 6.c - Stralcio del PRG e norme tecniche;
- 7.a – Copie atti Notarili di compravendita;
- 7.b – Contratto di locazione;
- 8.a – Certificati di residenza del debitore e degli occupanti l'immobile;
- 8.b – Stato di famiglia del debitore;
- 9 – Dati Immobiliari;
- 10 – Estratto documentazione fotografica;
- 11- Nota spese;
- 12 - Attestazione di invio alle parti della relazione;
- 13 – Copie istanze per richieste atti ai vari Enti;
- 14 – Scheda con descrizione dettagliata del bene;

#### **8. CONGEDO C.T.U.**

In data 04/11/2016, ho provveduto ad inviare la presente relazione a tutte le parti in causa. Nei termini previsti non ho ricevuto osservazioni, pertanto nel ritenere di avere correttamente interpretato i quesiti richiesti e di avere espletato il mandato ricevuto il sottoscritto C.T.U. deposita presso la Cancelleria, nei termini previsti dal mandato, la presente relazione con procedura telematica. Essa si compone di n. 48 pagine dattiloscritte e n. 26 allegati. Congiuntamente si deposita in cancelleria la richiesta di liquidazione della parcella del C.T.U.

Lo scrivente ringrazia per la fiducia e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e/o adempimenti.

Castrolibero, 05/12/2016

*Con osservanza*  
*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*  
*Dott. Ing. Giuseppe Orlandino*



ORDINE INGEGNERI COSENZA  
Ingegnere  
GIUSEPPE ORLANDINO  
Laurea Specialistica  
Sezione: A n. 2520  
Settori: Civile - Ambientale - Industriale

*Giuseppe Orlandino*