

**RELAZIONE
PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

DISPOSTA DA G.E. **DOTT.ssa M. GIUGLIANO** - V SEZ. CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI NEL
PROCEDIMENTO R.G.E. N° 195/10

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
Creditore intervenuto [REDACTED]

CTU INCARICATO Arch. Gabriella Pesacane, N° di iscrizione 10459, con
domicilio professionale in Via Franco Alfano 16 - 80123 Napoli - tel.
081.769.09.08,
PEC :gabriella.pesacane@archiworldpec.it
CUSTODE GIUDIZIARIO Dott. Giovanni Esposito

La presente relazione si compone di n.141 pagine compresa la copertina ed esclusi gli indici
costituiscono parte integrante n° 84 tavole grafiche, n° 306 fotografie a colori, n°63 visure
catastali attuali e n° 41 allegati

INDICE

Introduzione	pag. 2
Svolgimento operazioni di consulenza	pag. 3
Risposte ai questi	pag.5
Punto 1	pag. 5
Punto 1A: trascrizioni e iscrizioni	pag. 6
Punto 2: occupazione immobile	pag. 13
Punto 3: descrizione dettagliata dell'immobile	pag. 13
Punto 3 A: estratto del catasto	pag. 13
Punto 3 B: caratteristiche tipologiche	pag. 20
C1 : descrizione appartamenti	
La Villetta	pag. 24
L'Ulivo	pag. 26
La Randa	pag. 28
Il Castello di Poppa	pag. 30
La Rondinella	pag. 32
Il Carrubo	pag. 34
La Sentinella	pag. 37
La Cicala	pag. 39
Il Gabbiano	pag. 41
Il Delfino	pag. 43
Il Nido	pag. 45
C2: Manufatti di uso collettivo	
Il Fiocco	pag. 47
Portineria	pag. 49
Piscina	pag. 50

Campi da tennis	pag. 51
C3: Manufatti uso deposito	pag. 52
C4: Manufatti da demolire	pag. 55
Punto 4:	
4 A: Passaggi di proprietà	pag. 58
4 B: Variazioni catastali intervenute	pag. 62
Punto 5: conformità dei dati	pag. 67
Punto 6: corrispondenza catasto/stato di fatto	pag. 67
Punto 7-8	pag. 69
Punto 9: Variazioni catastali	pag. 69
Punto 10: strumenti urbanistici	pag. 70
Punto 11: Conformità alle autorizzazioni	pag. 71
Punto 11.1: realizzazione parco	pag. 72
Punto 11.2: Appartamento Ulivo	pag. 73
Punto 11.3: Immobili realizzati senza titolo	pag. 73
Punto 11.4: Immobili ampliati	pag. 79
Punto 11.5: Sanabilità degli abusi rilevati	pag. 80
Punto 11.6: Costi per l'eliminazione degli abusi	pag. 82
Punto 12: Possibilità di divisione in lotti	pag. 82
Punto 13-14-15	pag. 83
Punto 16: Esistenza di vincoli	pag. 83
Punto 17: Determinazione valore dell'immobile	
Procedimento valutativo adottato	pag. 84
Risultati della valutazione	pag. 87
Descrizione unità immobiliari	pag. 89
Stima dei cespiti:	
Appartamenti	pag. 92
Ristorante Il Fiocco	pag. 125

Depositi e locali di servizio	pag. 129
Aree scoperte	pag. 135
Tabella riassuntiva	pag. 139
Punto 18:Canone di locazione	pag. 140
Conclusioni	pag. 141

INDICE DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO 1:

ALLEGATO 1.1_ VERBALI DI ACCESSO

ALLEGATO 1.2_ ISTANZE CATASTO

ALLEGATO 1.3_ COMUNICAZIONI UTC

ALLEGATO 1.4_ COMUNICAZIONI AGT

ALLEGATO 1.5_ VISURA CAMERALE

ALLEGATO 2_ VISURE IPOCATASTALI

ALLEGATO 3:

ALLEGATO 3.0_ VAX

ALLEGATO 3.1_ VISURE CATASTALI

ALLEGATO 4_ TITOLI DI PROPRIETA'

ALLEGATO 5_ INQUADRAMENTO CATASTALE

ALLEGATO 6_ VARIAZIONI CATASTALI

ALLEGATO 7_ STRUMENTI URBANISTICI

ALLEGATO 8:

ALLEGATO 8.0_ CONC. 1729-95_ ISTANZA DI SANATORIA

ALLEGATO 8.1_ CONC. 36-74

ALLEGATO 8.2_ CONC. 8-76

ALLEGATO 8.3_ CONC. 48-77

ALLEGATO 8.4_ CONC. 8935-86_ CASTELLO DI POPPA

ALLEGATO 8.5_ CONC. 8935-86_ RANDA

ALLEGATO 8.6_ CONC. 8935-86_ DELFINO

ALLEGATO 8.7_ CONC. 8935-86_ NIDO

ALLEGATO 8.8_ CONC. . 8935-86_ GABBIANO

ALLEGATO 8.9_ CONC. . 8935-86_ FIOCCO

ALLEGATO 8.10_ CONFORMITA' FIOCCO

ALLEGATO 8.11_ CONC. . 8935-86_ DEPOSITI

ALLEGATO 8.12_ CONC. 1729-95_ 1729-95_ CARRUBO

ALLEGATO 8.13_ CONC. 1729-95_ 1729-95_ CICALA

ALLEGATO 8.14_ CONC. 1729-95_ 1729-95_ PORTINERIA

ALLEGATO 8.15_ CONC. 1729-95_ 1729-95_ JONATHAN

ALLEGATO 8.16_ ACCERTAMENTO JONATHAN

ALLEGATO 8.17_ ORDINANZE DI DEMOLIZIONE

ALLEGATO 8.18_ RICORSI TAR

ALLEGATO 8.19_ RIGETTO ISTANZE JONATHAN

ALLEGATO 8.20_ CONC.1729-95_1729-95_VILLETTA

ALLEGATO 8.21_ CONC.1729-95_1729-95_RONDINELLA E SENTINELLA

ALLEGATO 8.22_ ACCERTAMENTI UTC

ALLEGATO 8.23_ TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI

ALLEGATO 9_ COMPUTO DEMOLIZIONI

ALLEGATO 10:

ALLEGATO 10.1_ INDAGINI DI MERCATO

ALLEGATO 10.2_ ESEMPI DI STIME

ALLEGATO 11_ SCHEDE DI CONTROLLO

ALLEGATO 12_ NOTE PUNTO 27

INDICE TAVOLE E RILIEVI FOTOGRAFICI

- COSTA DEL CAPITANO_INQUADRAMENTO PLANIMETRICO
- COSTA DEL CAPITANO_RILIEVO FOTOGRAFICO
- 1-13-16_ DEPOSITI
- 03_TENNIS
- 06_LA VILLETTA
- 07_PORTINERIA
- 09_L'ULIVO
- 12_PISCINA
- 14_LA RANDA
- 15_CASTELLO DI POPPA
- 17_IL FIOCCO
- 18-19_CARRUBO E RONDINELLA
- 20_LA SENTINELLA
- 22_LA CICALA
- 24_IL GABBIANO
- 25_IL DELFINO
- 26_ IL NIDO
- MANUFATTI DA DEMOLIRE

INTRODUZIONE

La sottoscritta Gabriella Pesacane, Architetto in Napoli, CTU del Tribunale di Napoli, matricola 10459, nata a Napoli, il 29/10/1964 ed ivi residente alla Via Franco Alfano n°16, è stata incaricata di Consulenza Tecnica d'Ufficio in data 13/04/2015 dall' ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Rosaria Giugliano della V Sezione Civile del Tribunale di Napoli nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. N° 195/10 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] Il cespite oggetto della presente stima è il residence "Costa del Capitano" sito nel comune di Serrara Fontana (NA) alla via Provinciale Succhivo. Si tratta di un complesso turistico residenziale, stagionale di tipo meubl , realizzato tra gli anni '70 e '80, ampliato e restaurato attraverso interventi successivi. Posizionato a circa 60 s.l.m. con accesso diretto al mare, consta di appartamenti in massima parte ricavati da grotte tufacee naturali, un ristorante interno, reception e numerosi locali usati come deposito, circondati da un parco verde di oltre 20.000 mq tenuto in parte a verde attrezzato con piscina, solarium, campi da tennis e campetto di bocce ed in parte a verde agricolo. E' caratterizzato da camminamenti e percorsi che si snodano nella fitta vegetazione di tipo mediterraneo, conta circa un migliaio di esemplari tra alberi di alto fusto, piante ornamentali e alberi da frutto,   infatti, presente un agrumeto a Nord-Est che si estende per oltre 1.700 mq. Gli appartamenti affacciano quasi tutti sulla costa, presentano la sola facciata Sud a vista, definita da aperture ad arco che seguono la curvatura naturale della roccia; sono tutti dotati di giardino pertinenziale arredato con panche e tavolini di pietra. Il complesso   commerciabile, sebbene la maggior parte dei manufatti sia stata edificata o ampliata in assenza di titolo autorizzativo, al fine di sanare l'abuso furono presentate illo tempore, le relative istanze di condono per quali l'UTC non ha ancora espresso parere. Nel complesso si trovano anche alcuni manufatti edificati di recente, su questi gravano diverse ordinanze di demolizione come dettagliatamente specificato pi  avanti. In virt  dell'eterogeneit  del complesso, la stima   stata articolata in pi  segmenti, valutando gli appartamenti e i depositi con il metodo sintetico comparativo a punti di merito; il ristorante, i campi da tennis e la piscina, sono stati valutati

calcolando il valore di costo a nuovo a meno del coefficiente vetustà mentre per il verde è stato adottato il criterio del valore venale. Tanto premesso, il CTU relaziona alla S.V. Ill.ma quanto segue:

Svolgimento delle operazioni di consulenza (file di riferimento: **ALLEGATO 1.1_ COMUNICAZIONI E VERBALI**)

Contestualmente al conferimento dell'incarico, il CTU ha iniziato le operazioni peritali con le opportune verifiche presso l'Agenzia del Territorio eseguendo le visure catastali storiche delle singole particelle, le visure degli estratti di mappa e richiedendo copia delle planimetrie dei fabbricati. Si è resa necessaria una ricerca d'archivio delle predette planimetrie peraltro non rinvenute, allo scopo il CTU ha inoltrato richiesta a mezzo email all'ufficio del Catasto preposto (file di riferimento: **ALLEGATO 1.2_ISTANZE CATASTO**).

A seguire sono state acquisite le visure ipocatastali di 6 particelle delle 50 costituenti il complesso, sufficienti a dare conto di tutte le iscrizioni e trascrizioni presentate. E' stata altresì acquisita copia del titolo di proprietà ed è stata inoltre fornita dal Custode dettagliata visura camerale. (file di riferimento: **ALLEGATO 1.5_VISURA CAMERALE**)

Il primo accesso è stato effettuato il 20/04/2015 previa comunicazione alle parti in causa da parte del Custode Giudiziario, Dott. Giovanni Esposito alle parti. Come riportato nel verbale redatto in loco dal CTU, la documentazione catastale acquisita, si è rivelata del tutto insufficiente a stabilire la reale consistenza del complesso articolato in fabbricati, aree tenute a verde attrezzato, agricolo e ornamentale. Al fine di velocizzare la procedura e contenere le spese, la parte esecutata ha messo a disposizione del CTU il rilievo topografico eseguito anni addietro da professionista incaricato dalla Società [REDACTED]. Inoltre, verificata la complessità dei luoghi, il CTU assistito dall'ausiliare concesso dal Giudice in sede di giuramento, ha eseguito rilievo fotografico e filmato dell'intero compendio.

Nel corso degli accessi successivi effettuati il 28/04/2015, il 09/05/2015 e il 01/06/2015 è stato eseguito il rilievo metrico dei singoli cespiti, che confrontato con il rilievo topografico fornito, è risultato perfettamente coincidente con lo

stesso, pertanto si è ritenuto di assumerne la validità.(file di riferimento: **ALLEGATO 1.1_ COMUNICAZIONI E VERBALI**)

Al fine di acquisire la documentazione necessaria per stabilire la conformità urbanistica ed edilizia del complesso, il CTU, previa fitta corrispondenza con l'UTC di Serrara Fontana, si è recato due volte al predetto ufficio in ragione della grande quantità di documenti da esaminare, della distanza notevole tra l'ufficio ed il porto di Forio (circa un'ora e mezza di percorso in autobus) e degli orari di apertura al pubblico (dalle 9.00 alle 12.00). Nello specifico, la prima volta è stata esaminata tutta la documentazione, sono state estrapolate le pratiche ed effettuate alcune copie. Poichè l'Ufficio si è offerto di completare le fotocopie, il CTU sperando di limitare le spese di viaggio, ha demandato a persona di fiducia il ritiro delle stesse. Purtroppo la documentazione è stata arbitrariamente decurtata dall'addetto alle copie, pertanto il CTU si è recato la seconda volta all'UTC dove ha dovuto ripetere l'esame dei documenti e ultimarne le copie. (file di riferimento: **ALLEGATO 1.3_ COMUNICAZIONI UTC**).

Come descritto alla S.V. Nel corso dei quattro colloqui intercorsi, si sono resi necessari, svariati colloqui con i funzionari del Catasto e con le agenzie immobiliari di zona.

Le necessarie variazioni catastali sono state effettuate tra luglio ed agosto 2015, il CTU ha inoltrato le pratiche DOCFA a partire dal 20 luglio scorso, queste sono state esaminate dall'ufficio alla fine del mese di luglio e respinte più volte nel successivo mese di agosto con varie motivazioni. Considerato che a causa del cambio di sede dell'Agenzia del Territorio e della sua incorporazione con l'Agenzia delle Entrate, l'ufficio ha sospeso il servizio di assistenza ai DOCFA, pertanto il CTU ha potuto usufruire delle sole comunicazioni telefoniche e a mezzo email con i funzionari.. Infine, di fronte alla complessità delle ultime quattro pratiche inviate, il CTU è stato convocato dal responsabile del procedimento in data 21/08/2015 con il quale ha concordato l'invio definitivo per il giorno 26/08/2015 a che possano essere protocollate e registrate dal medesimo responsabile. . (file di riferimento: **ALLEGATO 1.4_ COMUNICAZIONI AGT**).

Tutte le altre operazioni effettuate, quali restituzioni grafiche e fotografiche, variazioni catastali, computi metrici, etc. saranno meglio specificate nei paragrafi seguenti.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

Punto 1: verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. : il CTU ha visionato la documentazione versata in atti ovvero:

- Atto di pignoramento del 01/02/2010
- Istanza di vendita del 24/02/2010
- 1° intervento di Equitalia del 10/02/2012
- 2° intervento di Equitalia del 06/03/2013
- 3° intervento di Equitalia del 18/10/2013
- 4° intervento di Equitalia del 14/04/2014
- Visure catastali per soggetto
- Visure ipocatastali per soggetto

La predetta documentazione risulta mancante della relazione notarile ma, idonea all'identificazione univoca del bene.

Il CTU ha altresì acquisito la documentazione catastale, la documentazione concernente il regime urbanistico vigente, l'atto di provenienza ultraventennale e la visura camerale storica di seguito descritti.

Punto 1 A: Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli : (file di riferimento: **ALLEGATO 2_ VISURE IPOCATASTALI**)

Ispezione ordinaria per immobile Comune di Serrara Fontana (NA) del 15/04/2015

1.Nota di Trascrizione del 16/07/1998 – Registro Generale 22322 , Registro Particolare 17096; atto notarile pubblico del 26/06/1998, rep. 59169 per notaio Benedetto Paladini, specie: atto tra vivi, **compravendita**.

- Unità negoziale 1

a favore di [REDACTED] Sede d [REDACTED], CF [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1, quota 1/1 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], cf . [REDACTED], diritto di proprietà quota 1/1 in regime di bene personale.

Servitù gravanti:

- servitù di passaggio sulla p.lla 353 (immobile 34) a favore di una grotta ramificata di proprietà [REDACTED] sita sotto il terreno venduto, il cui ingresso incide sulla zona di terreno, pertanto entrambe le proprietà sono qualificate come superficiarie.
- Servitù di passaggio sulla p.lla 528 (immobile 35) a favore di una grotta ramificata scavata al di sotto del piano di campagna denominata “di Leonardo”, proprietà [REDACTED] con accesso dalla p.lla 391
- Servitù di passaggio per la discesa a mare, a favore di [REDACTED] per sé ed i suoi ospiti, per le unità immobiliari identificate come “Merra “ Mimosa 1 “ e “Mimosa 2”, la servitù non si estende agli eredi.
- Servitù perpetua che inibisce la possibilità di installare motori e/o apparecchi che possano generare effetti sonori
- Servitù perpetua che inibisce l'apertura di luci o finestre limitatamente alla “grotta di Francesco” sita in prossimità dell'ingresso dell'unità denominata “Randa”

Segue elenco degli immobili costituenti l'unità negoziale 1¹

¹ L'elenco delle unità negoziali, al fine di snellire la lettura, viene riportato integralmente una sola volta; successivamente, si farà riferimento a questa nota di trascrizione

Immobile	Comune	Catasto	f	P.lla	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
1	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	862		A7abitazion e in villini		4,5 vani	Via Succhivo
2	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	919		C2 depositi e magazzini		13 mq	Via Succhivo
3	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	861		A7 abitazione in villini		5,5 vani	Via Succhivo
4	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	900		C2 depositi e magazzini			Via Succhivo
5	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	899		C2 depositi e magazzini			Via Succhivo
6	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	903		C2 depositi e magazzini			Via Succhivo
7	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	904		C2 depositi e magazzini			Via Succhivo
8	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	868		A7 abitazione in villini		5 vani	Via Succhivo
9	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	383	2	A7 abitazione in villini		5,5 vani	Via Succhivo- fabbr. Carrubo
10	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	383	3	A7 abitazione in villini		5 vani	Via Succhivo- fabbr. Rondinella
11	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	383	4	A7 abitazione in villini		5 vani	Via Succhivo- fabbr. Sentinella
12	I652 Serrara	Fabbricati piano S1	19	897		A3 abitazione di tipo economico		3 vani	Via Succhivo
13	I652 Serrara	Fabbricati piano S2	19	902		A3 abitazione di tipo economico		1,5 vani	Via Succhivo
14	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	898		A4 abitazione di tipo popolare		3 vani	Via Succhivo
15	I652 Serrara	Fabbricati piano S1	19	901		A2 abitazione di tipo civile		5 vani	Via Succhivo
16	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	915 ²		C2 depositi e magazzini		13 mq	Via Succhivo

² La particella è stata erroneamente riportata due volte, come immobile 16 e come immobile 20

Immobile	Comune	Catasto	f	P.lla	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
17	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	905		A4 abitazione di tipo popolare		4 vani	Via Succhivo
18	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	422		C2 depositi e magazzini	6	11 mq	Via Succhivo
19	I652 Serrara	Fabbricati piano T	19	383	5	A4 abitazione di tipo popolare		5 vani	Via Succhivo
21	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	324		vigneto	4	1239	Via Succhivo
22	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	552		Incolto produttivo	1	270mq	Via Succhivo
23	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	551		Incolto produttivo	1	397 mq	Via Succhivo
24	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	370		Incolto sterile		0,98	Via Succhivo
25	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	605		vigneto	3	1789 mq	Via Succhivo
26	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	351		vigneto	3	5255	Via Succhivo
27	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	531		Incolto sterile		930 mq	Via Succhivo
28	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	452		vigneto	5	134 mq	Via Succhivo
29	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	556		Incolto sterile		136 mq	Via Succhivo
30	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	553		vigneto	3	0,83 mq	Via Succhivo
31	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	757		vigneto	1	257 mq	Via Succhivo
32	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	352		vigneto	1	194	Via Succhivo

Immobile	Comune	Catasto	f	P.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
33	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	403		vigneto	4	222	Via Succhivo
34	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	413		vigneto	4	948	Via Succhivo
35	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	353		vigneto	2	4865	Via Succhivo
36	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	528		vigneto	3	1684 mq	Via Succhivo
37	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	371		Incolto produttivo		3201	Via Succhivo
38	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	372		vigneto	1	230	Via Succhivo
39	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	604		vigneto	5	765 mq	Via Succhivo
40	I652	Terreni	19	433		Incolto sterile		250 mq	Via Succhivo
41	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	986		vigneto	5	1369 mq	Via Succhivo

2.Nota di Trascrizione del 16/07/1998 – Registro Generale 22323 , Registro Particolare 17097; atto notarile pubblico del 26/06/1998, rep. 59169 per notaio Benedetto Paladini, specie: atto tra vivi, **compravendita**.

- Unità negoziale 1

a favore di [REDACTED] Sede di [REDACTED], CF [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1, quota 1/1 e contro [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED] diritto di proprietà quota 1/1 in regime di bene personale

Unità negoziale 1

Immobile	Comune	Catasto	f	P.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
1	I652 Serrara	Fabbricati piano S2	19	429		A2 abitazione di tipo civile		6 vani	Via Succhivo
2	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	431		Incolto produttivo	1	1789	Merra di Mare
3	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	983		vigneto	5	592 mq	Via Succhivo

3.Nota di Trascrizione del 16/07/1998 – Registro Generale 22324 , Registro Particolare 17097; atto notarile pubblico del 26/06/1998, rep. 59169 per notaio Benedetto Paladini, specie: atto tra vivi, **compravendita**.

- Unità negoziale 1

a favore di [redacted] Sede di [redacted], CF [redacted] relativamente all'unità negoziale 1, quota 1/1 e contro:

1. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cf .

- diritto di proprietà quota 1/2 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale 1;
- diritto di proprietà quota 1/4 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale 2;

2. [redacted] [redacted] [redacted] nata in [redacted] il [redacted] cf [redacted]:

- diritto di proprietà quota 1/2 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale 1;
- diritto di proprietà quota 1/4 in regime di bene personale relativamente all'unità negoziale 2;

Unità negoziale 1

Immobile	Comune	Catasto	f	P.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
1	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	402		Incolto sterile		471	Cavone delle Fumerie
2	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	382		Incolto sterile		102	Via Succhivo
3	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	391		Incolto sterile		101	Via Succhivo

Unità negoziale 2

Immobile	Comune	Catasto	f	P.IIa	sub	Cat	cl	Cons.	indirizzo
1	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	432		Incolto sterile		234	Merra di Mare
2	I652 Serrara Fontana	Terreni	19	434		Incolto sterile		488 mq	Via Succhivo

4.Nota di Trascrizione del 15/01/2003 – Registro Generale 1791 , Registro Particolare 1513; atto notarile pubblico del 27/12/2002, rep. 62232 per notaio Angelo Tirone, specie: atto tra vivi, **fusione di società per incorporazione**

- Unità negoziale da 1 a 13 terreni e fabbricati siti in Forio d'Ischia
- Unità negoziale da 14 a 59 terreni e fabbricati in Serrara Fontana

a favore di [REDACTED] - sede [REDACTED], cf. [REDACTED]
 diritto di proprietà quota 1/1 e contro: [REDACTED] Sede di [REDACTED]
 CF [REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali, diritto di proprietà
 quota 1/1

si veda elenco nota di trascrizione 1

5.Nota di Trascrizione del 01/02/2010 – Registro Generale 7709 , Registro Particolare 5140; atto esecutivo o cautelare per pubblico ufficiale del Tribunale di Napoli: verbale di pignoramento degli immobili **rep. 361/2010**

- Unità negoziale 1

a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] in [REDACTED], cf. [REDACTED], diritto di proprietà quota 1/1 e contro: [REDACTED] [REDACTED] - sede [REDACTED], cf. [REDACTED], diritto di proprietà quota 1/1

1.Nota di Iscrizione del 26/06/1998 – Registro Generale 22325 , Registro Particolare 3837; atto notarile pubblico del 26/06/1998, rep. 59169 per notaio Benedetto Paladini, specie: **ipoteca legale derivante da compravendita**, capitale £ 2.730.000.000 esclusi interessi

- Unità negoziale 1 si veda elenco nota di trascrizione n.1

a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED], diritto di proprietà quota 1/1 in regime di bene personale.
e contro [REDACTED] Sede di [REDACTED], CF [REDACTED] relativamente all'unità negoziale 1, diritto di proprietà quota 1/1

2.Nota di Iscrizione del 04/08/2010 – Registro Generale 38165 , Registro Particolare 7146; atto notarile pubblico del 02/08/2010, rep. 15781/7218 per notaio Alfredo Limosani specie: **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, capitale €2.100.000,00, tasso di interesse al 3,45%, importi variabili per totali € 4.200.000,00 da restituire in cinque anni. Finanziamento in pool senza vincolo di solidarietà per i rispettivi istituti bancari Tra le unità negoziali elencate sono presenti immobili non interessati dalla procedura esecutiva.

- Unità negoziale 1 si veda elenco nota di trascrizione n.1

a favore di

1. [REDACTED] [REDACTED] sede di [REDACTED] [REDACTED], cf. [REDACTED] [REDACTED] diritto di proprietà quota 1/1

2. [REDACTED] Sede di [REDACTED] Via [REDACTED] cf. [REDACTED] diritto di proprietà quota 1/1
e contro [REDACTED] - sede [REDACTED] cf. [REDACTED] diritto di proprietà quota 1/1

L'ipoteca riguarda il complesso turistico alberghiero "Costa del Capitano", superficie catastale mq 26.842 suddivisi in:

- mq 2.300 fabbricati
- mq 16.700 parco verde
- mq 7.800 verde agricolo

Punto 2: occupazione dell'immobile

L'immobile in esecuzione è un residence del tipo meubl e costituito da abitazioni stagionali, pertanto non   stabilmente occupato.

Punto 3: descrizione dettagliata dell'immobile pignorato

A) Estratto del catasto visure del 14-15/04/2015(file di riferimento:**ALLEGATO 3.1_VISURE CATASTALI** e **ALLEGATO 3.0_VAX**):

gli immobili pignorati sono allocati nel comune di Serrara Fontana (NA), alla Via Provinciale Succhivo, localit  Sant'Angelo. Il complesso confina ad Est con Via Provinciale Succhivo, a Sud con il mare, ad Ovest e a Nord con propriet  aliene. Si compone di cinquanta particelle distinte in catasto come segue:

codice Comune I 652,Foglio 19, catasto terreni

- **P.lla 324:** dal 12/05/85 Qualit  VIGNETO,Classe 4,consistenza 1234 mq (12a-39ca),R.D.  6,40, R.A.  11,84. Confina con p.lle 788,789 (propriet  aliena), 552 e Via Vicinale Sacchetti. Su di essa si attestano strada interpoderale,percorsi interni e grotte
- **P.lla 351:** dal 12/05/85 Qualit  VIGNETO,Classe 3,consistenza 5255 mq (52a -55 ca),R.D.   54,28,R.A.   61,06. Confina con p.lle

605,370,382,391,402,531 proprietà stessa ditta³; con p.lle 5000,527,606,350,392,839,299,512,816,789,401 proprietà aliena. Su di essa si attestano vasca di raffreddamento con locale tecnico,1 capannone da demolire,1 casotto rurale, impianto di sollevamento acque e parte dell'agrumeto.

- **P.lla 353:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO,Classe 2,consistenza 4980 mq (49a -80 ca),R.D. £ 196.710,R.A. £ 134.460. Confina con p.lle 372,528,986 proprietà stessa ditta, con Via Provinciale Succhivo e con Via Vicinale Sacchetti. Su di essa si attestano i due campi da tennis, una porzione del campetto bocce, una porzione del parcheggio,l'ingresso, la pineta, una parte dell'appartamento “La Villetta” (p.lla 862 catasto fabbricati), appartamento “L'Ulivo” (p.lla 861 catasto fabbricati).
- **P.lla 370:**dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 94 mq (0a - 94ca). Confina con p.lla 351 proprietà stessa ditta, con p.lla 5000 proprietà aliena e con Via Vicinale Sacchetti. Su di essa si attestano percorsi interni al parco e grotte
- **P.lla 371:**dal 12/05/85 Qualità DA ACCERTARE,consistenza 3156 mq (31 a - 56 ca). Confina con p.lle 413,422,431,604 proprietà stessa ditta. Su di essa si attestano la piscina, porzione appartamento “Il Carrubo” (p.lla 383 sub 2), appartamento “ La Rondinella” (p.lla 383 sub 3),porzione appartamento “La Sentinella” (p.lla 383 sub 4), appartamento “Jonathan” (p.lla 897) da demolire,appartamento “La Cicala” (p.lla 868), porzione ristorante “Il Fiocco” (p.lla 905), appartamento “Il Delfino” (p.lla 901), appartamento “Il Gabbiano” (p.lla 898), appartamento “Il Nido” (p.lla 902)
- **P.lla 372:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 102 mq (1a-02 ca). Confina con p.lle 352,353 proprietà stessa ditta, con Via Vicinale Sacchetti e con Via Provinciale Succhivo. Su di essa si attestano deposito tennis da demolire e una parte del campetto di bocce con relativo deposito.
- **P.lla 382:**dal 12/05/85:Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 102 mq (1a-02 ca). Confina con p.lle 351, 391,528 proprietà stessa ditta e con

l'ultimo tratto di Via Vicinale Sacchetti. Su di essa si attestano un'edicola sacra e grotte.

- **P.IIa 391:** 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 101 mq (1 a – 01 ca). Confina con p.IIe 382,528,351 proprietà stessa ditta; con p.IIe 392 e 461 proprietà aliena. Su di essa si attestano l'edicola sacra,l'ingresso appartamento La Cicala
- **P.IIa 402:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 471 mq (4a–71 ca) Confina con p.IIe 531 e 553 proprietà stessa ditta; con p.IIe 401 e 555 proprietà aliena. Su di essa si attestano percorsi interni e una scarpata inaccessibile.
- **P.IIa 403:** 12/05/85 Qualità VIGNETO,Classe 4,consistenza 222 mq (2a – 22 ca),R.D. € 1,15, R.A. € 2,12. Confina con p.IIe 413,528 e 604 proprietà stessa ditta. Su di essa sussistono percorsi interni e una scarpata inaccessibile.
- **P.IIa 413:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO,Classe 4,consistenza 948 mq (9a – 48 ca),R.D. € 4,90,R.A. € 9,06. Confina con p.IIe 403 e 604 proprietà stessa ditta; con p.IIa 555 proprietà aliena. Su di essa sussistono scarpata inaccessibile,percorsi interni e fosse settiche
- **P.IIa 422:** 12/05/85 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO,Classe 1,consistenza 230 mq (2a – 30 ca),R.D. € 0,11,R.A. € 0,02. Confina con p.IIe 371,528,604 e 983 proprietà stessa ditta. Su di essa si attestano una parte del Ristorante Il Fiocco (p.IIa 905),porzione dell'appartamento La Sentinella (p.IIa 383 sub 4) e le fosse settiche
- **P.IIa 431:**dal 12/05/85 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO,Classe 1,consistenza 346 mq (3a – 46 ca),R.D. € 0,09,R.A. € 0,02. Confina con p.IIe 432,433,434 e 983 proprietà stessa ditta. Su di essa si trovano porzione di piscina,porzione di terrazza appartamento La Randa,discese a mare.
- **P.IIa 432:**dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 230 mq (2a – 30 ca). Confina con p.IIe 431 e 433 proprietà stessa ditta e con il mare.Su di essa si trovano un solarium,porzione di terrazza appartamento La Randa,discese a mare.

- **P.Illa 433:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 250 mq (2a – 50 ca). Confina con p.Ille 431,432 e 434 proprietà stessa ditta e con il mare. Su di essa si trovano un solarium e discese a mare.
- **P.Illa 434:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 493mq (2a – 50 ca). Confina con p.Illa 983 proprietà stessa ditta; con p.Ille 435 e 467 proprietà aliena e con il mare. Su di essa si trovano gradinate per il mare.
- **P.Illa 452:**Dal 12/05/85 Qualità VIGNETO,classe 5,consistenza 136 mq (1 a – 36 ca),R.D. € 0,35,R.A.€ 1,09. Confina con p.Illa 531 proprietà stessa ditta. Su di essa si attesta una scarpata inaccessibile.
- **P.Illa 528:** Dal 12/05/85 Qualità VIGNETO,Classe 3,consistenza 1684 mq (16a – 84 ca),R.D. € 17,39,R.A. € 19,57. Confina con p.Ille 353,382,391,403,604,986,422 e 983 proprietà stessa ditta. Su di essa si trovano depositi p.Ille 899, 900,zona eucalipti,ingresso ristorante Il Fiocco (p.Illa 906),Ingresso appartamento Il Carrubo (p.Illa 383 sub 2).
- **P.Illa 531:**dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 930 mq (1 a – 36 ca). Confina con p.Ille 452,556,402,351 proprietà stessa ditta; con p.Ille 451,620,527,532 proprietà aliena. Su di essa si trova una scarpata.
- **P.Illa 551:**dal 12/05/85 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO,Classe 1,consistenza 930 mq (9a – 30 ca),R.D. € 0,18,R.A. € 0,04. Non identificata su mappa sebbene riportata negli atti notarili, nelle visure catastali ed in pignoramento
- **P.Illa 552:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO PRODUTTIVO,Classe 1,consistenza 270 mq (2a – 70 ca),R.D. € 0,07,R.A. € 0,01. Confina con p.Ille 605 e 324 proprietà stessa ditta e con Via Vicinale Sacchetti. Su di essa si attestano la stradine interpoderali.
- **P.Illa 553:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO,Classe 3,consistenza 83 mq (0a – 83 ca),R.D. € 0,86,R.A. € 0,96. Confina con p.Ille 351 e 402 proprietà stessa ditta. Su di essa esiste una scarpata inaccessibile
- **P.Illa 556:** dal 12/05/85 Qualità INCOLTO STERILE,consistenza 136 mq (1a – 36 ca). Confina con p.Ille 452 e 531 proprietà stessa ditta e con il mare. Su di essa si trovano gradinate per il mare.

- **P.lla 604:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO, Classe 5, consistenza 765 mq (7a – 65 ca), R.D. € 1,98, R.A. € 6,19. Confina con p.lle 371, 413, 403, 422 e 528 proprietà stessa ditta. Su di essa si trovano grotte e percorsi e una parte dell'appartamento La Sentinella
- **P.lla 605:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO, Classe 3, consistenza 1789 mq (17a – 89 ca), R.D. € 18,48, R.A. € 20,79. Confina con p.lle 351 e 552 proprietà stessa ditta; con p.lle 789 e 5000 proprietà aliena. Su di essa si attesta l'agrumeto.
- **P.lla 757:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO, Classe 1, consistenza 257 mq (2a – 57 ca), R.D. € 7,03, R.A. € 4,25. Confina con p.lla 352 proprietà stessa ditta; con p.lla 756 proprietà aliena; con Via vicinale Sacchetti e Via Provinciale Succhivo. Su di essa si trovano un deposito da demolire, verde incolto e un muro di contenimento.
- **P.lla 983:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO, Classe 5, consistenza 592 mq (5a – 92 ca), R.D. € 1,53, R.A. € 4,74. Confina con p.lle 422, 371, 431, 434 proprietà stessa ditta; con p.lla 424, 982, 467 proprietà aliena. Su di essa si trovano appartamento il Carrubo e porzione di terrazza dell'appartamento L Randa
- **P.lla 986:** dal 12/05/85 Qualità VIGNETO, Classe 5, consistenza 1369 mq (13a – 69 ca), R.D. € 3,54, R.A. € 10,96. Confina con p.lle 528 e 383 proprietà stessa ditta; con p.lle 985 e 424 proprietà aliena. Su di essa si attestano una zona tenuta a verde ornamentale e una parte del parcheggio.

codice Comune I 652, Foglio 19, catasto fabbricati dal 26/06/98 ad oggi

- **P.lla 383 sub 2:** cat. A/7⁴, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita €346,54, indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato Il Carrubo. Confina a Nord con spazi verdi, ad Est con cavità naturale, a Sud con il mare e ad Ovest con p.lla 383 sub 3. Si attesta su mappale 371 e 983
- **P.lla 383 sub3:** cat. A/7 classe 1 consistenza 5 vani rendita € 315,04 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato La

⁴ Abitazioni in villini

Rondinella. Confina a Nord con spazi verdi, ad Est con p.lla 383 sub 2. a Sud con il mare e ad Ovest con cavità naturale. Si attesta su mappale 371.

- **P.lla 383 sub 4:** cat A/7 classe 1 consistenza 5 vani rendita € 315,04 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato La Sentinella, confina a Nord con p.lla 905, ad Est con terrazza p.lla 383 sub 2, a Sud e ad Ovest con terrazza p.lla 897. Si attesta su mappale 371 e 442.
- **P.lla 383 sub 5: cat.** A/4⁵ classe 4 consistenza 5 vani rendita € 216,91, indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato Castello di Poppa, confina a Nord con spazi verdi, ad Est con p.lla 429, a Sud con scarpata e ad Ovest con p.lla 905. Si attesta su mappale 983.
- **P.lla 861:** cat. A/7 classe 1 consistenza 5,5 vani rendita € 346,54 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato L'Ulivo, confina sui quattro lati con spazi verdi comuni. Si attesta su mappale 353 e 528
- **P.lla 862:** cat. A/7 classe 1 consistenza 4,5 vani rendita € 283,53 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato La Villetta, confina a Nord e ad Est con campi da tennis, a Sud e ad Ovest con spazi verdi comuni. Si attesta sul mappale 353
- **P.lla 868:** cat. A/7 classe 1 consistenza 5 vani rendita € 315,04 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato La Cicala, confina a Nord con scala d'accesso, a Sud con scarpata, ad Est e ad Ovest con cavità naturali. Si attesta sul mappale 371

codice Comune I 652, Foglio 19, catasto fabbricati dal 20/10/2003 ad oggi

- **P.lla 422:** cat. C/2⁶ classe 6 consistenza 11 mq rendita € 47,72 indirizzo Via Succhivo- piano T, confina a Nord con spazi verdi comune, ad Est con proprietà aliena, a Sud con cavità naturale e ad Ovest con p.lla 429; si attesta sul mappale 434

⁵ Abitazione popolare

⁶ Magazzini e depositi

- **P.IIa 429:** cat.A/2⁷ classe 5 consistenza 6vani rendita €520,59 indirizzo Via Succhivo- piano S2, appartamento denominato La Randa, confina a Nord con spazi verdi comuni, ad Est con p.IIa 915, a Sud con scalinata e ad Ovest con p.IIa 383 sub 5. Si attesta sul mappale 434 e 983
- **P.IIa 897:** cat.A/3⁸ classe 1 consistenza 3 vani rendita € 164,30 Indirizzo Via Succhivo- piano S1, appartamento denominato Jonathan, confina a Nord con spazi comuni, ad Est con p.IIa 383 sub 4, a Sud con scarpata e ad Ovest con terrazza p.IIa 868. Si attesta sul mappale 371
- **P.IIa 898:**cat.A/4 classe 4 consistenza 3 vani, rendita €130,15 Indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato Il Gabbiano, confina a Nord e ad Ovest con cavità naturale, a Sud con scarpata e ad Est con p.IIa 901. Si attesta sul mappale 371
- **P.IIa 899 e 900 :**In corso di costruzione, indirizzo Via Succhivo- piano T
- **P.IIa 901:** cat.A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita €433,82, indirizzo Via Succhivo- piano S1, appartamento denominato Il Delfino, confina a Sud con scarpata, ad Est con scalinata, a Nord con cavità naturale e ad Ovest con p.IIa 898. Si attesta sul mappale 371
- **P.IIa 902:** cat. A/3,classe 2 consistenza 5 vani, rendita €97,61, indirizzo Via Succhivo- piano S2, appartamento denominato Il Nido, confina a Nord e ad Est con cavità naturali, a Sud e ad Ovest con scala di accesso. Si attesta sul mappale 371.
- **P.IIe 903 e 904.** In corso di costruzione, indirizzo Via Succhivo- piano T, si attestano su mappale 528
- **P.IIa 905:** cat. A/4,classe 4, consistenza 4 vani, rendita €173,53, indirizzo Via Succhivo- piano T, appartamento denominato Il Fiocco, confina a Nord con spazi verdi comuni, ad Est con p.IIa 422, a Sud con terrazza p.IIa 383 sub 4 e ad Ovest con copertura p.IIa 383 sub 4. Si attesta sul mappale 371 e 442
- **P.IIa 915:** cat. C/2, classe 1, consistenza 13 mq, rendita€26,18, indirizzo Via Succhivo- piano T, confina a Nord con spazi verdi comuni, ad Est con

⁷ Abitazione di tipo civile

⁸ Abitazione di tipo economico

proprietà aliena, a Sud con cavità naturale e ad Ovest con p.lla 429. Si attesta sul mappale 434

- **P.lla 919:** cat. C/2, classe 5, consistenza 13 mq, rendita €48,34, indirizzo Via Succhivo- piano T, confina sui quattro lati con spazi comuni. Si attesta sul mappale 353

B) Caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali del complesso pignorato: (file di riferimento: **COSTA DEL CAPITANO_RILIEVO FOTOGRAFICO** e **COSTA DEL CAPITANO_INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**⁹ TAV. 1,2,3,4,5)

PREMESSA: considerata la presenza di numerosi fabbricati, quasi tutti interrati e posti a quote differenti tra loro, per consentire una rapida individuazione degli stessi nelle tavole di inquadramento planimetrico allegate, si è seguito il criterio della numerazione progressiva; i depositi sono altresì contraddistinti da lettere. Inoltre, per ciascun manufatto, compresi quelli da demolire, è stata redatta descrizione particolareggiata corredata di rilievo fotografico e grafici al successivo punto 3C.

Il residence Costa del Capitano si attesta su una superficie pari a mq 26.842 di cui mq 2.300 sono costituiti da fabbricati (appartamenti e depositi), mq 16.700 tenuti a parco verde attrezzato per lo sport ed il relax e mq 7.800 tenuti a verde agricolo. Confina a Sud con il mare, ad Ovest con proprietà aliene, a Nord con Strada Provinciale Sacchetti e proprietà aliene e ad Est con Via Provinciale Succhivo.

L'ingresso al complesso avviene da Via Provinciale Succhivo località Sant'Angelo (**Foto 1-3**), a quota +60,86, questo è costituito da un cancello in ferro battuto che si innesta nella recinzione in muratura e che, seguendo l'andamento della pubblica via, chiude tutto il complesso ad Est (**Foto 4**), a poca distanza, di fronte, si trova

⁹ Le tavole dal n.1 al n. 3 illustrano tutti i manufatti presenti numerati da 1 a 25; le tavole n. 4 e 5 riportano lo schema distributivo delle aree tenute a verde ornamentale e a verde attrezzato. Le tavole sono corredate da otto fotografie zenitali sulle quali sono indicati tutti i manufatti descritti.

la reception o portineria (**Foto 5**), un piccolo manufatto in muratura di tufo circondato da aiuole (TAV1 – n° 7). A sinistra di questa, in aggetto al terrapieno, si accede al primo appartamento denominato “L'Ulivo” (TAV. 2 – n°9) posto a sinistra della gradinata di tufo (**Foto 6**), a destra della stessa e alle spalle della portineria, invece, si trova un grosso manufatto (TAV 1 – n° 8) denominato “Deposito C” (**Foto 7-8**) per il quale è stata emessa ordinanza di demolizione di cui al successivo punto 11 della presente relazione.

A destra dell'ingresso, si trova un altro manufatto in tufo denominato “Deposito E” (TAV. 1 n° 2) usato come spogliatoio per il tennis (**Foto 9**), anche per questo deposito è stata emessa ordinanza di demolizione. Proseguendo verso Nord, si trovano le attrezzature sportive (TAV. 5): i campi da tennis in terra rossa, che coprono circa 1370 mq (TAV. 1 n° 3), furono realizzati negli anni '70 (**Foto 10-11**) unitamente al parco verde; alle spalle di questi, separato da una pineta, il campetto per il gioco delle bocce (**Foto 12**). A chiusura del lotto, a quota +61,50, si trovano inoltre, una sorta di deposito, individuato in planimetria come “Deposito F” (TAV. 1 n° 1), sul retro si trovano una vasca di raccolta delle acque e un'area coltivata (**Foto 13-14**). Tutta l'area dedicata allo sport, confina con la Strada Vicinale Sacchetti, posta a circa 4,00 m più in basso, raggiungibile sia da Via Provinciale Succhivo che dall'interno del parco, consente l'accesso all'agrumeto (TAV. 1-.5); la parte di proprietà, è chiusa da un cancello in ferro alto oltre due metri (**Foto 15-16**).

I servizi igienici per campi da tennis sono allocati nel manufatto denominato “La Villetta” (TAV.1 n° 5) ai quali si accede attraverso una gradinata in pietra (**Foto 17**). Questa parte del lotto è chiusa a quota +39,00 circa, da una vasta area scoperta destinata agli impianti usata anche come deposito. Insistono su questa, infatti, un manufatto in lamiera individuato come “Deposito D” (TAV. 1 n°4), una vasca di raffreddamento protetta da un volume tecnico in muratura e gli impianti di sollevamento (**Foto 18**). La si raggiunge attraverso percorsi interni fatti di gradinate e scoscese, da questa quota è possibile vedere le numerose cavità naturali del complesso indicate nelle **foto z1 e z4** scaricate da Google Earth (file di riferimento: **COSTA DEL CAPITANO_INQUADRAMENTO PLANIMETRICO**).

Ritornando verso l'ingresso, a sinistra dello stesso, vi è un'area in terra battuta di circa 300,00 mq destinata a parcheggio scoperto (**Foto 19-20**) in grado di contenere 12-13 posti auto (uno per ciascun appartamento), chiuso da un cancello in ferro a doppio battente e circondato da alberi di alto fusto. Uscendo dal parcheggio, dirigendosi verso Sud, ci si immette in un lungo viale tenuto a verde, (**Foto 21**) costeggiato da alberature di pregio di alto fusto quali, Palme, Cipressi, Pini marittimi, Carrubi e da piante quali, alcune varietà di Agave, Yucca, Palme nane e cespugli di fiori (TAV. 4-5). A sinistra di detto viale, sempre in direzione Sud, si trova un'altra area attrezzata con **piscina** e solarium (TAV 2 n° 12 e TAV.4) (**Foto 22-24**). Sul lato destro del viale, uno spiazzo ospita due manufatti destinati a deposito, denominati rispettivamente “Deposito A” (**Foto 25**) e “Deposito B” (**Foto 26**) individuati nella TAV. 2 ai numeri 10 ed 11, si trovano a quota +59,42, raggiungibili tramite due scalette di pietra poste ai lati

Alla fine del viale si trova il primo blocco di appartamenti con due depositi ed il ristorante, tutti seminterrati, con affaccio sul mare ed ingresso a Nord. Il primo da sinistra è “La Randa” (TAV. 3 n° 14) con ingresso a quota +65,50, raggiunge la quota + 51,97 attraverso tre rampe di scale interne (**Foto 27**); di seguito si trova l'appartamento “Il Castello di Poppa” (TAV. 2 n° 15), che con ingresso a quota +66,50 si porta a quota +61,10 grazie ad una galleria interna (**Foto 28 e 33**). Di fianco a La Randa, al limite con proprietà aliena (Foto 30), si trova un locale ad uso deposito (TAV 2 n° 13) individuato come “Deposito G” (**Foto 29**) mentre il “Deposito H” (TAV. 2 n° 16) si trova di fianco al Castello di Poppa (**Foto 32**).

Costeggiando questo primo blocco e dirigendosi verso Ovest, (**Foto 34**) si raggiunge un piazzale di notevoli dimensioni sul quale si attestano le terrazze del ristorante “Il Fiocco” (TAV. 2 n° 17), al di sotto del quale si trovano gli appartamenti denominati “Il Carrubo” e “La Rondinella” (TAV.3 n.ri 18 e 19), a questi si accede attraverso una gradinata in tufo (**Foto 35**) posta a sinistra della biforcazione del percorso (**Foto 36**) che in superficie disegna un'aiuola di palmizi. Il Fiocco (**Foto 37**) è circondato da terrazze panoramiche di uso comune che si estendono da Ovest ad Est (**Foto 38**) delimitate da giardini di roccia.

Proseguendo il percorso verso Ovest, si raggiungono gli altri appartamenti attraverso un sistema di gradinate successive, ai piedi della prima gradinata, si

trova l'appartamento “La Sentinella” (TAV.2 n° 20) (**Foto 39**) affiancato dal manufatto “Jonathan” (TAV. 3 n° 21) che nasceva come appartamento ma, essendo stato edificato in assenza di titolo autorizzativo in un area sottoposta al Piano di Protezione Integrale, ed essendo oggetto di ordinanze di demolizione (**Foto 40-41**) è rimasto allo stato rustico unitamente alla piscina.

Alla fine della seconda gradinata, a quota +51,87, si trova l'appartamento “La Cicala” (TAV.3 n° 22) che affaccia a Sud-Ovest (**Foto 44**) e beneficia, come tutti gli appartamenti di questo gruppo, di una vista panoramica di notevole bellezza (**Foto 42-43**); da questo spiazzo, proseguendo con i tortuosi percorsi nel verde, fatti di gradinate e vialetti protetti da staccionate di tronchi (**Foto 45**), si raggiungono gli appartamenti prossimi al mare (**Foto 46-47**). A quota +40,92 si trova l'appartamento “Il Gabbiano” (TAV. 2 n° 24), collegato internamente all'appartamento contiguo, ha ingresso ai piedi della scalinata (**Foto 49**), mentre a quello contiguo, “Il Delfino” (TAV. 2 n° 23) si può accedere anche dall'esterno attraverso una grotta chiusa da un portone di ferro e vetro, posta a quota +41,73 (**Foto 48**), indicata nella TAV. 2 con un cerchio blu. Più in basso, a quota +34,65, si trova l'ultimo appartamento, “Il Nido” (TAV. 3 n°25) raggiungibile dall'ultimo tratto del percorso in direzione Ovest (**Foto 47**). Lo slargo di accesso ai suddetti appartamenti, offre la vista panoramica in direzione Sud-Nord (**Foto 51-52**).

Il parco è stato realizzato sfruttando la naturale conformazione del terreno roccioso, ciò ha consentito di creare appartamenti e depositi soprattutto all'interno delle grotte verso il mare come quella visibile nella Foto 50, individuata nella TAV. 3 con un cerchio blu. Ulteriori porzioni dei percorsi naturali nel verde e altre grotte non raggiungibili a piedi, sono visibili nelle orto foto scaricate da Google Earth (Foglio 1 e 2).

Caratteristiche tipologiche, distributive e funzionali dei singoli fabbricati¹⁰

Gli immobili di seguito descritti sono stati raggruppati per categorie:C1) APPARTAMENTI;C2) MANUFATTI DI USO COLLETTIVO;C3) MANUFATTI USO DEPOSITO;C4) MANUFATTI DA DEMOLIRE

C1) APPARTAMENTI

- **Appartamento “La Villetta”** (file di riferimento **06_ LA VILLETTA**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19,particella 862, cat. A/7, classe 1,consistenza 4,5 vani,rendita € 283,53

Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Si attesta sul mappale 353 (mq 4865) e su mappale 528

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
353	appartamento	62,28
	Area scoperta	57,9
528	Scala interna	13,83
	Area scoperta	38,68

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento denominato La Villetta , confina a Nord e ad Est con campi da tennis,(**Foto 1**) a Sud e ad Ovest con spazi verdi comuni. Posto a poca distanza dall'ingresso a quota +61,21, guarda a Sud verso uno scorcio di mare, ad Ovest si affaccia su di una zona utilizzata come deposito (dove è allocata anche la vasca di raccolta delle acque schermata da un vano tecnico) a quota +39,64 che prosegue con l'agrumeto.

¹⁰ Il numero che precede il nome del cespite indica la sua posizione nelle planimetrie allegatae

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Al cespite si accede tramite una breve scala esterna (**Foto 9**) chiusa in cima da un cancelletto in legno; la stessa immette all'area scoperta pertinenziale definita sui lati da muratura in tufo verde locale e ad ovest, da uno steccato realizzato con tronchi di legno al di sotto del quale si trova una scarpata. Sul lato Nord, è chiusa da un muro in calcestruzzo alto circa m 2,70 che la separa dalla porzione del corpo di fabbrica destinato ai servizi igienici in uso ai campi da tennis (**Foto 1 e 2**). Detta porzione del fabbricato misura 12,41 mq e si compone di un antibagno che affaccia sull'area scoperta e di due w.c.

Tutti gli ambienti dell'appartamento, escluso il w.c. sprovvisto di aperture, affacciano sulla predetta area scoperta. Il corpo di fabbrica ad un solo piano fuori terra, esternamente è rifinito al civile con intonaco bianco, (**Foto 3 e 4**) presenta copertura piana completata da guaina bituminosa ricoperta da uno strato di materiale cementizio. La sola parete Est, è completata nella parte fuori terra, da un muro a secco di tufo verde locale costruito in aderenza che, gradualmente, decresce in altezza fino a formare l'aiuola irregolare retrostante la camera da letto. Gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco. La superficie lorda dell'immobile è pari a mq 64,00 mentre, la superficie utile interna al netto dei muri divisorii è di 42,57 mq, l'altezza utile è di 2,70 m. L'ingresso immette direttamente nel salotto pranzo (**Foto 5**), un ambiente di forma regolare di superficie utile mq 18,24 nella parete Est, precisamente di fronte all'ingresso, stato ricavato un armadio a muro; a destra del salottino si trova la camera da letto, questa misura mq 15,46 (**Foto 6**) mentre a sinistra dell'ingresso si trovano il servizio igienico di 2,97 mq (**Foto 7**), questo si compone di lavabo, vaso e bidet in vitreous china di qualità economica, è sprovvisto sia di doccia che di vasca.

Il pavimento ed il rivestimento alle pareti sono costituiti da piastrelle in gres monocottura, dimensioni cm 20 x 20 di media qualità, il rivestimento arriva fino a m 1,60 di altezza. Di fianco si trova l'ambiente cucina che misura mq 5,90 (**Foto 8**) Le porte interne sono di legno dipinto al colore

bianco, la pavimentazione si presenta omogenea, realizzata in scaglie di marmo o graniglia come era in uso tra gli anni '60 e '70.

Concessioni amministrative

Il cespite è stato realizzato con concessione edilizia n° 36/74 del 06/11/1974 (variante alla concessione 19/73), ad oggi è oggetto di successiva istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 1729 del 27/02/95.

- **Appartamento “L'Ulivo”** (file di riferimento **09_ L'ULIVO**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19,particella 861,cat. A/7, classe 1,consistenza 5,5 vani,rendita € 346,54 Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Si attesta sul mappale 353 (mq 4865)e sul mappale 528

MAPPAL	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
353	appartamento	99,81
	Area scoperta	128,34
528	Scala interna	21,73
	Area scoperta	68,35

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento denominato “L'Ulivo” confina sui quattro lati con gli spazi verdi comuni del parco. Posto di fronte all'ingresso a quota + 59,10 occupa una superficie netta di 81,50 mq.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Vi si accede tramite una breve gradinata esterna (**Foto 1,2**) realizzata in tufo verde che immette nell'area scoperta pertinenziale. Lo spazio esterno si configura come una corte di 101,00 mq, è recintato ad Sud e a Nord da muratura rifinita da pietrame di tufo (**Foto 3,4**), mentre ad Ovest si trova il giardino di circa 63,20 mq separato dalla corte grazie ad un'ampia aiuola, chiuso internamente da uno steccato, affaccia su una scarpata tenuta a verde incolto.

L'appartamento di altezza utile pari a m 2,70, è ad un solo livello, realizzato in cls armato, presenta copertura piana e rifinitura esterna al civile, è inoltre caratterizzato da una parete curvilinea ad Est rifinita da muratura a secco costruita in aderenza. Gli infissi esterni, contenuti in ampie arcate, sono in PVC di colore bianco, a tre battenti con maniglie in ottone. Consta di tre stanze che affacciano sulla corte interna (**Foto 5**) di cucina e doppi servizi privi di aperture in quanto posti sul retro. Gli ambienti, che occupano superficie utile al netto dei muri divisorii pari a 81,00 mq, sono tutti intercomunicanti tra loro; a partire dal salotto/pranzo centrale (**Foto 6**) di 26,00 mq alla sua sinistra si trova una prima camera da letto di 19,50 mq, (**Foto 7,8**) dotata di armadiatura a muro, affaccia sulla corte interna e sul parco; da questa ci si immette nel disimpegno (mq 2,86) dove si trova la stanza bagno annessa (mq 3,03), dotata di lavabo, vaso e bidet in vitreous china di buona qualità, la pavimentazione ed il rivestimento alle pareti (altezza m 1,60) sono in piastrelle di gres monocottura cm 20 x 20 (**Foto 9**). Contigua ai w.c. è la cucina (**Foto 10**), un ambiente di 7,90 mq munito di lavabo in ceramica bianca.

A sinistra del salotto/pranzo si trova la seconda camera da letto (**Foto 11,12**) che misura 19,75 mq, arredata anch'essa con armadi a muro, affaccia sia sulla corte interna che sul parco; è in diretta comunicazione con il bagno padronale, questo ambiente di 5,42 mq, è dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia a pavimento. Il pavimento ed il rivestimento sono identici al quelli del bagno di servizio. Gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura di colore bianco, i pavimenti, laddove non diversamente specificato, sono realizzati con scaglie di marmo, tecnica largamente usata nell'edilizia degli anni '50-'70, le porte interne sono in legno laccato di colore bianco.

Concessioni amministrative

Realizzato alla fine degli anni '70 con concessione n. 48/77

▪ **Appartamento “La Randa”** (file di riferimento **14_ LA RANDA**)

Dati catastali: (TAV.2) foglio 19, particella 429, cat. A/5, classe5,consistenza 6 vani, rendita € 520,59, Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano S2

Si attesta su mappale 983 (mq 592) , su mappale 528 (1684 mq), e mappale 962 (592 mq)

Inquadramento planimetrico (TAV 1)

L'appartamento in questione confina a Nord con spazi verdi comuni, ad Est con p.lla 915, a Sud con area scoperta pertinenziale e ad Ovest con p.lla 383 sub 5 (appartamento Castello di Poppa).

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
983	appartamento	117,1
	Scala interna	28,5
	Area scoperta	196,18
528	Scala interna	21,46
962	appartamento	33,65
	Area scoperta	54,87

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Ricavato da una cavità naturale, a quota +51,70 occupa superficie interna di 88,60 mq distribuita in tre corpi collegati da gallerie sotterranee. Trattandosi di un appartamento seminterrato, presenta la sola facciata Sud a vista, questa (ad esclusione degli archi in muratura intonacati), è stata realizzata con muri a secco in tufo verde locale. L'accesso avviene dal parco a quota + 61,60 (**Foto 1**), il portoncino d'ingresso in ferro e vetro (**Foto 2**), immette alla gradinata in pietra (**Foto 3,4**), che supera il dislivello di circa 9,90 m, questa, ricavata anch'essa dalla cavità naturale, è ben illuminata e caratterizzata lungo il percorso, da piccole nicchie scavate nella roccia illuminate artificialmente; la terza rampa smonta in un ampio disimpegno (**Foto 5**) dal quale si diparte sulla sinistra la galleria di collegamento tra gli ambienti (**Foto 6**).L'appartamento si compone di quattro

camere e accessori; entrando, sulla sinistra si trova il blocco con il w.c e l'angolo cottura. Il wc (**Foto 7**) è dotato di lavabo, vaso e doccia in vitreous china di tipo economico, il pavimento ed il rivestimento alle pareti, sono in piastrelle di gres monocottura dimensioni cm 20 x 20. La cucina (**Foto 8**), è un piccolo ambiente mq a supporto del quale, nel corridoio che immette nel tinello (**Foto 9**), è stata ricavata un'armadiatura a muro posta di fronte. Il tinello (o salotto/pranzo) è un ampio ambiente (**Foto 10,11**) con affaccio diretto sulla terrazza pertinenziale; a destra dello stesso si trova la galleria di collegamento con la camera da letto (**Foto 12**), preceduta questa da un disimpegno nel quale si trova un vestibolo . La camera da letto (**Foto 13**), è definita da due ampie nicchie laterali scavate nella roccia, ed è munita di un piccolo armadio a muro contiguo al vestibolo. Anch'essa ha accesso diretto alla terrazza tramite la porta finestra. Sul lato opposto, e precisamente a sinistra della gradinata, attraverso una galleria di 14,60 mq, si accede ad altre due camere da letto (**Foto 14**) tra loro comunicanti. La prima camera (**Foto 15**), infatti, destinata ad un letto singolo, essendo sprovvista di un affaccio diretto, prende aria e luce dall'apertura posta in alto. La seconda stanza invece, è come l'altra, definita da due ampie nicchie scavate nelle roccia ed ha affaccio diretto sulla terrazza (**Foto 16**). L'appartamento è in ottimo stato di manutenzione, le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno di noce, schermati esternamente da persiane in ferro tinteggiato al colore bianco; le porte interne sono in legno laccato bianco. La pavimentazione di tutto l'appartamento è di tipo continuo realizzata con scaglie di marmo, tecnica largamente usata tra gli anni '50 e '70 nell'edilizia economica e popolare. L'area scoperta pertinenziale (**Foto 19**), di superficie netta pari a mq 220,00 è delimitata ad Est e ad Ovest da muri a secco in tufo verde che seguono l'orografia del terreno; a Sud invece è chiusa da uno steccato che la separa dalla scarpata sottostante. A sinistra, uscendo dalla seconda camera da letto, si trova una scala in pietra che conduce al parco (**Foto 20**), sul lato opposto, la gradinata che porta direttamente al mare (**Foto 21**). Sono inoltre

presenti aiuole coltivate ed alcune essenze di pregio come la palma centrale affiancata da altre succulente di tipo comune.

Concessioni amministrative

Il cespite è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo, è pertanto oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 8935 del 24/12/1986

- **Appartamento “Castello di Poppa”**(file di riferimento **15_CASTELLO DI POPPA**)

Dati catastali: (TAV.2)

foglio 19,particella 915,cat. A/4,classe 4, consistenza 5 vani,rendita € 216,91,indirizzo Via Succhivo- piano T

Si attesta su mappale 983 (mq 592) e su mappale 528 (1684 mq)

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento confina a Nord con spazi verdi(Foto 4), ad Est con p.lla 429 (scale di accesso all'appartamento “La Randa), a Sud con scarpata e ad Ovest con p.lla 905.

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
983	appartamento	80,52
	Area scoperta	113
528	appartamento	27,78

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Trattandosi di un appartamento seminterrato, presenta la sola facciata Sud a vista, questa (ad esclusione degli archi in muratura intonacata), è stata realizzata con muri a secco in tufo verde locale. L'accesso avviene dal parco a quota + 61,05 (**Foto 1,2 e 3**) ed occupa superficie interna al netto dei muri pari a 68,70 mq; si compone di quattro ambienti disposti ad “enfilade” collegati da una galleria scavata nella roccia. L'ingresso immette in un disimpegno nel quale si trova la prima armadiatura a muro (**Foto 5**), da qui si entra nella cucina (**Foto 6**), un open space organizzato con

angolo cottura e zona di preparazione, che comunica direttamente con la zona soggiorno/pranzo (**Foto 7 e 8**) . Quest'ultimo presenta due nicchie sui lati ed ha affaccio diretto sulla terrazza pertinenziale. Da questo ambiente si diparte la galleria di collegamento (**Foto 9 e 10**), lungo il suo percorso si trovano alcune nicchie scavate nella roccia; (**Foto 11**) ed immette direttamente nell'ampia camera da letto qui oltre alle armadiature a muro presenti in tutti gli appartamenti, è presente una vasca idromassaggio Jacuzzi (diametro 120 cm circa a pavimento (**Foto 12**).

Contiguo alla camera da letto è il locale w.c. Suddiviso in due ambienti: un antibagno dove si trova un doppio lavabo (**Foto 13**) ed un secondo ambiente separato da porta scorrevole, dove si trovano da un lato la doccia a pavimento e dall'altro vaso e bidet (**Foto 14**). I sanitari presenti sono della Jacuzzi, la pavimentazione è in piastrelle di gres monocottura formato cm 30 x 30 di prima scelta, lo stesso dicasi per il rivestimento parietale realizzato con piastrelle di gres monocottura semi lucido formato 30 x 40. L'appartamento è rifinito internamente con idropittura di colore bianco, gli infissi esterni sono in PVC bianco schermati da persiane in ferro tinteggiate in bianco. Le porte interne, scorrevoli a scomparsa, sono in legno di noce mielato; è dotato inoltre di impianto di raffrescamento autonomo (split).

L'area scoperta pertinenziale (**Foto 15 e 16**), è tenuta in massima parte a verde, infatti, sul manto erboso, sorgono diversi alberi e piante grasse. Si configura come una terrazza, definita ad Est, da un paramento in pietra di tufo in continuità con la facciata che contiene una finestra ornamentale (**Foto 17**), perpendicolarmente a detto muro, si trova una scala in pietra che conduce ad un solarium con piscina idromassaggio Jacuzzi (**19 e 20**) e che si conclude con un'aiuola alberata posta al confine con proprietà aliena. Il lato Ovest è chiuso da muro a secco realizzato con pietra di tufo verde, sormontata da una ringhiera che segna il confine con l'area scoperta del ristorante “ Il Fiocco” (**Foto 18**).

Concessioni amministrative

L'appartamento è stato realizzato prima del 1972 in assenza di titolo abilitativo. Al fine di sanare l'abuso, fu inoltrata istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. 8935 del 24/12/1986 in forza dell'art. 31 della L. 47/85

- **Appartamento “La Rondinella” (file di riferimento: 18-19_ CARRUBO E RONDINELLA)**

Inquadramento catastale (TAV.2)

foglio 19, particella 383 sub3, cat. A/7, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 315,04, Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Si attesta sul mappale 371 (3.156 mq) e su mappale 422 (271 mq)

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
371	appartamento	56,7
	Area scoperta	75,1
422	appartamento	30,81

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento denominato La Rondinella, confina a Nord con spazi verdi, ad Est con p.lla 383 sub 2 (appartamento Il Carrubo) a Sud con terrazza pertinenziale e ad Ovest con cavità naturale. Posizionato a quota +57,72, occupa superficie interna di circa 62,60 mq. Trattandosi di una costruzione ricavata da una cavità naturale, presenta la sola facciata Sud a vista. Vi si accede dal parco tramite una gradinata in pietra (**Foto 1 e 2**) che immette in un corridoio scavato nella roccia dove si attesta anche l'ingresso dell'appartamento contiguo denominato “Il Carrubo” (**Foto 3**).

Descrizione del cespite (TAV.3 ; TAV.4 e rilievo fotografico)

L'ingresso costituito da un portoncino in legno, inscritto in un arco in muratura sguinciato (**Foto 4**), immette nel disimpegno (arredato con armadi

a muro, su quale si aprono gli ingressi a tutti gli ambienti. Il cespite si compone, infatti, di due camere da letto e un soggiorno/pranzo che affacciano sull'esterno, la cucina e doppi servizi invece sono privi di affaccio diretto ma, prendono aria e luce dalle aperture poste in cima alla parete di confine del corridoio di accesso (**Foto 2 e 16**).

Di fronte all'ingresso, tra le due camere da letto, si trova il soggiorno/pranzo con uscita sull'area scoperta pertinenziale (**Foto 9 e 10**). A destra di questo, la prima camera da letto (**Foto 5 e 6**), arredata con due armadi a muro, è in diretta comunicazione con il w.c pertinenziale e con la cucina. Il w.c. è dotato di piatto doccia, lavabo, vaso e bidet (**Foto 8**) in vitreous china di media qualità, il pavimento è di piastrelle in gres monocottura cm 20 x 20 , le pareti sono rivestite con piastrelle di gres monocottura cm 20 x 25 fino ad 1,80 m circa.

La cucina si trova a destra dell'ingresso e presenta la stessa pavimentazione dei w.c oltre una fascia di rivestimento intorno al lavabo fatta con piastrelline formato 10 x 10 per un'altezza di circa 1,20 m (**Foto 7**). La seconda camera da letto si trova a sinistra del soggiorno con il quale comunica grazie ad una porta scorrevole a scomparsa (**Foto 11**); una seconda porta la mette in comunicazione con il disimpegno, quindi con il secondo w.c. Questo ed è dotato di piatto doccia con cabina, lavabo, vaso e bidet di tipo economico. I rivestimenti ed il pavimento sono identici al primo w.c. (**Foto 12**). L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento autonomo (split), le pareti interne sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, le porte sono in legno tamburato, laccato di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno tinteggiato di colore bianco. La pavimentazione è in piastrelle di gres monocottura semi lucida, formato 30 x 30 cm con motivo decorativo tipico degli anni '70.

La facciata Sud, interamente rivestita da tufo verde locale, è caratterizzata dagli ampi archi irregolari che seguono l'andamento della roccia. Il cespite si trova in posizione panoramica, tutte le stanze, infatti, hanno accesso diretto alla terrazza pertinenziale in parte pavimentata con lastroni di pietra locale ed in parte tenuta a giardino (**Foto 13 e 14**). Detta area è delimitata

lateralmente da muri a secco in tufo verde locale sui quali poggiano arredi fissi in pietra quali panche e tavolini, e frontalmente da uno steccato che la protegge dalla scarpata. Lungo tutta la facciata si trova un pergolato di tronchi e incannucciate.

Concessioni amministrative

Il cespite fu edificato con concessione edilizia 8/76 del 05/03/1976, è oggetto di successiva istanza di concessione in sanatoria prot. n. 1729 del 27.02.1995

- **Appartamento “Il Carrubo”** (file di riferimento: **18-19_ CARRUBO E RONDINELLA**)

Inquadramento catastale (TAV.2)

foglio 19,particella 383 sub 2,cat. A/7,classe 1,consistenza 5,5vani,rendita € 346,54 ,indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Posizionato su mappale 371 (3.156 mq), mappale 983 (592 mq) e su mappale 422 (271 mq)

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
371	Area scoperta	84,27
422	Appartamento	61,9
983	Appartamento	29,69
	Area scoperta	9,9

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento confina a Nord con spazi verdi, ad Est con cavità naturale, a Sud con area scoperta pertinenziale e ad Ovest con p.lla 383 sub 3 (appartamento “La Rondinella”). Si trova a quota +57,70 e occupa una superficie interna di 60,20 mq.

Descrizione del cespite (TAV.3; TAV.5 e rilievo fotografico)

Il cespite seminterrato è contiguo al sub 3, condivide con quest'ultimo l'accesso (**Foto 15**) e la facciata cieca ad Est. Come l'altro sub, è una costruzione ricavata da una cavità naturale che ha la sola facciata Sud a vista. Consta di due camere da letto, un soggiorno/pranzo, cucina, doppi servizi e disimpegno. L'ingresso, materialmente costituito da un portoncino in legno, si trova in fondo al corridoio coperto, è preceduto da tre gradini in tufo (**Foto 16**) ed immette nel disimpegno (**Foto 17**), dove si trovano a sinistra, due armadi a muro ed il primo w.c, di fronte la cucina, e a destra una camera da letto e l'ingresso al soggiorno.

La prima camera da letto (**Foto 18**), ha uscita diretta sull'area scoperta pertinenziale; pavimentata con piastrelle in gres ceramico bicottura, è collegata al soggiorno/pranzo ed usufruisce del w.c. posto nel disimpegno. Questo, è dotato di doccia a pavimento con soffione a soffitto, lavabo e vaso in vitreous china di media qualità (**Foto 19**), sia la pavimentazione che il rivestimento alle pareti, sono realizzati con piastrelline a mosaico di colore azzurro cangiante fino ad 1,80 m circa di altezza. La cucina contigua, scavata parzialmente nella roccia, è rivestita su tutte le pareti con piastrelline di gres ceramico monocottura, dimensioni cm 10 x 10 che formano un motivo decorativo tipico degli anni '70-'80 (**Foto 20**).

Il soggiorno/pranzo, è esposto a Sud come le altre stanze, presenta identica pavimentazione e sulla parete Nord, vi sono degli inserti di vetro-mattone che portano luce alla cucina e al secondo bagno (**Foto 21**). Il soggiorno è collegato alla seconda camera da letto tramite una porta a doppio battente, questa è in effetti l'unico ingresso alla stanza.

Detta camera, ha superficie pari a 16,70 mq, è arredata con due armadi a muro, ha uscita sull'area scoperta e ingresso esclusivo al secondo w.c. (**Foto 22**).

Il w.c. contiguo, misura 4,08 mq; il piatto doccia con cabina, è inserito in una nicchia scavata nella roccia, il lavabo, il vaso ed il bidet sono in vitreous china bianca di media qualità. La pavimentazione è costituita da

piastrelle in gres ceramico monocottura cm 25 x 25 di colore scuro, invece per le pareti è stato scelto un rivestimento in piastrelle di gres ceramico monocottura cm 25 x 20 di colore chiaro, con un inserto di piastrelle decorate, di fianco alla doccia; il rivestimento termina a quota 1,80 m (**Foto 23**).

L'area scoperta esterna, occupa una superficie di circa 101,00 mq, si configura come una terrazza panoramica, chiusa su due lati da muri a secco in tufo verde locale, frontalmente uno steccato di tronchi la separa dalla scoscesa.

La terrazza è prevalentemente pavimentata, arredata da panche , tavolino in pietra e da un pergolato di tronchi e incannucciata che si sviluppa lungo la facciata. (**Foto 24**). Le aree tenute a verde sono contenute in aiuole “disegnate” con pietre di tufo, sono presenti piante grasse come le Agavi, cespugli fioriti ed essenze di alto fusto (**Foto 25**). La facciata Sud, è in muratura intonacata, tutte le porte aggettanti sono ad arco a tutto sesto, doppio battente in legno di colore grigio e vetro. Sono presenti alle due estremità della facciata, due feritoie schermate da reticella moschicida e chiuse all'interno con inferriata in ferro battuto (**Foto 26**).

Concessioni amministrative

Il cespite fu edificato con concessione edilizia 8/76 del 05/03/1976, è oggetto di successiva istanza di concessione in sanatoria prot. n. 1729 del 27.02.1995

- **Appartamento “La Sentinella”** (file di riferimento **25_LA SENTINELLA**)

Dati catastali: (TAV.2)

foglio 19,particella 383 sub 4,cat .A/7, classe1,consistenza 5 vani,rendita €315,04 Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Si sviluppa su mappale 371 (3156 mq), mappale 604 /65 mq) e su mappale 442 (230 mq)

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
371	appartamento	53,03
	Area scoperta	106,3
442	appartamento	9,94
604	appartamento	33,35

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento denominato La Sentinella, confina a Nord con p.lla 905 (ristorante “Il Fiocco”), ad Est con terrazza p.lla 383 sub 2 (appartamento “Il Carrubo”), a Sud e ad Ovest con terrazza p.lla 897 manufatto “Jonathan”).

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Posto a quota + 57,00 m, si raggiunge tramite gradinata esterna (**Foto 1**), l'ingresso, preceduto da un'ulteriore gradinata, è costituito da una porta in legno che immette nell'area scoperta pertinenziale (**Foto 2**).

Il cespite occupa superficie interna pari a 70,60 mq, l'altezza utile interna è di 2,70 m. Consta di tre camere, doppi servizi e cucina distribuiti come segue: subito dopo l'ingresso si trova la prima camera da letto (**Foto 3**), alla quale si accede dal soggiorno, dotata due armadi a muri, affaccio diretto sull'area scoperta e w.c. pertinenziale (**Foto 4**). Detto w.c. è munito di doccia, lavabo, vaso e bidet in vitreous china di media fattura; la

pavimentazione ed il rivestimento alle pareti (che arriva fino ad 1,60 m di altezza), sono in piastrelle di gres monocottura formato cm 20 x 20 di media qualità.

Al centro si trova il soggiorno/pranzo (**Foto 5 e 5**), questo ambiente è comunicante con la seconda camera da letto ed immette anche nel disimpegno dove si trovano altre due armadi a muro. Dal disimpegno si accede alla cucina (**Foto 7**), alla seconda camera da letto (**Foto 8**) con il w.c. che, salvo per l'assenza della doccia, presenta le stesse caratteristiche dell'altro (**Foto 9**).

Le pareti sono tinteggiate con idropittura di colore bianco, la pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di gres monocottura formato cm 30 x 30. Le porte interne sono in legno tamburato laccato al colore bianco. Trattandosi di un appartamento seminterrato, presenta la sola facciata Sud a vista, questa, ad esclusione della porzione di facciata corrispondente alla prima camera da letto rifinita al civile (**Foto 12**), è stata realizzata con muri a secco in tufo verde locale (**Foto 10 e 11**); gli infissi esterni sono in PVC di colore bianco sprovvisti di oscuranti. L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento autonomo(split).

L'area scoperta è definita sui lati da muri a secco ed pavimentata solo in prossimità delle aperture in quanto, la rimanente parte è tenuta a giardino.

Concessioni amministrative

Il cespite fu edificato con concessione edilizia 8/76 del 05/03/1976, oggetto di successiva istanza di concessione in sanatoria prot. n. 1729 del 27.02.1995

- **Appartamento “La Cicala”** (file di riferimento: **22_ LA CICALA**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, particella 868,cat. A/7,classe 1,consistenza 5vani,rendita € 315,04

Indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Edificato su mappale 371 (3.156 mq) dove occupa 101,80mq di superficie coperta e 98,0 mq di area scoperta

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento, confina a Nord con scala d'accesso e cavità naturale , a Sud con area scoperta pertinenziale e scarpata, ad Est e ad Ovest con cavità naturali. Posto a quota + 52,00, occupa superficie netta interna pari a 75,60 mq articolata in due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina, doppi servizi e disimpegno.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

E' stato ricavato da una cavità naturale, pertanto, l'unica facciata a vista è quella a Sud. Vi si accede dal parco, una lunga gradinata che parte dalla terrazza panoramica (**Foto 1,2 e 3**), conduce fino allo spiazzo, dove a sinistra si trova l'ingresso all'appartamento (**Foto 4**) costituito da una porta a doghe di legno di colore bianco, questo immette in un disimpegno dove, a destra, si trova un vestibolo sul quale si aprono camera da letto e soggiorno e a sinistra un'armadiatura a muro e una nicchia.

Di fronte all'ingresso si trova la prima stanza da bagno (**Foto 5**), munita di doccia a pavimento con cabina, vaso e lavabo in vitreous china di tipo economico. La pavimentazione è in piastrelle di gres monocottura formato cm 5 x 10 largamente usate nell'edilizia popolare degli anni '70 il rivestimento delle pareti, che arriva a 1,80 m di altezza, è realizzato con piastrelle di gres ceramico formato cm 20 x 20 di media qualità.

La prima camera da letto (**Foto 7**) arredata con due armadiature a muro, è dotata di due ampie porta – finestra che si aprono sull'area scoperta pertinenziale e di una feritoia all'estremità della parete schermata da reticelle moschicida all'esterno e da inferriata in ferro battuto all'interno. Da questa camera si può accedere anche al soggiorno/pranzo (**Foto 8**), questo (**Foto 9,10e 11**), affaccia sull'area scoperta ed è in diretto collegamento con la cucina (**Foto 12**), le pareti sono rivestite con piastrelle di gres ceramico cm 20 x 20 decorato, il pavimento, identico nel soggiorno, è in gres ceramico monocottura formato cm 30 x 30. La seconda camera da letto (**Foto 13 e 15**), è altresì dotata di armadiature a muro con nicchia centrale, ed è collegata alla stanza da bagno interna (**Foto 14**). Detto w.c, è munito di doccia a pavimento chiusa da cabina, lavabo, vaso e bidet di tipo economico; pavimento e rivestimenti sono identici a quelli già descritti.(**Foto 16**). L'area scoperta pertinenziale si configura come una sorta di terrazza sul mare, delimitata su due lati con muri a secco realizzati in tufo verde, è prevalentemente pavimentata e arredata con panche e tavolini in pietra (**Foto 19 e 20**). Frontalmente è delimitata da una steccato di tronchi che la separano dalla scarpata tenuta a verde. Aiuole coltivate e alberature di alto fusto, unitamente ad un pergolato di tronchi e incannucciata, posto nella parte centrale, assicurano l'equilibrio tra sole e ombra.

La facciata che ivi prospetta (**Foto 17e 18**), è realizzata in muratura intonacata, gli infissi esterni, porte in legno di colore grigio, sono sormontati da gocciolatoi in muratura leggermente arcuati. Le porte interne sono in legno tamburato laccato al colore bianco, mentre le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile bianca. L'appartamento è dotato di impianto di raffrescamento autonomo (split).

Concessioni amministrative

Il cespite è stato costruito in assenza di titolo abilitativo, per esso fu richiesta concessione edilizia in sanatoria, prot. n. 1729 del 27.02.1995

- **Appartamento “Il Gabbiano (file di riferimento: 24_IL GABBIANO)**

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, particella 898, cat. A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita € 130,15 Indirizzo Via Provinciale Succhivo Indirizzo Via Succhivo-piano T

Edificato sul mappale 371 (3.156 mq) su cui occupa 82,00 mq di superficie coperta e 59,20 mq circa di area scoperta.

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

Il cespite confina a Nord e ad Ovest con cavità naturale, a Sud con area scoperta pertinenziale e ad Est con p.lla 901 (appartamento “Il Delfino”). Si trova a quota + 41,00, occupa superficie utile pari a 62,00 mq, si raggiunge dal parco attraverso un lungo percorso fatto di gradinate che superano un dislivello rispetto a Via Provinciale Succhivo di circa 20,0 m.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Anche questo appartamento, come gli altri, è seminterrato con la sola facciata Sud fuori terra, gli ambienti si sviluppano ad énfilade sul lato lungo della pianta. L'ingresso si trova in uno spiazzo ai piedi dell'ultima gradinata (**Foto 1 e 2**), esposto ad Est offre una vista panoramica di notevole impatto (**Foto 3 e 4**). Dal vano di ingresso scavato nella roccia e attraverso il portoncino di legno che segue la forma ad arco del muro (**Foto 5**) ci si immette nel soggiorno/pranzo (**Foto 6**), si tratta di una stanza rettangolare comunicante con tutti gli altri vani, infatti, a destra dell'ingresso, si trova la camera da letto, mentre a sinistra si collega ai servizi e frontalmente si collega con l'appartamento confinante (**Foto 7 e 8**).

Il blocco dei servizi, è preceduto da un disimpegno (**Foto 9 e 10**), a sinistra si trova il w.c. .Questo, è dotato di doppio lavabo, vaso, bidet e piatto doccia con cabina, tutti i sanitari sono in ceramica bianca di media

qualità (**Foto 11 e 12**), il rivestimento alle pareti, che si ferma ad 1,60 m di altezza, è in piastrelle di gres ceramico monocottura formato 20x20 cm, decorato con disegno tipico di fine anni '70, lo stesso dicasi per le piastrelle del pavimento di fattura largamente usata nell'edilizia economica e popolare di quegli anni.

La cucina, contigua al bagno, chiude il blocco; si tratta di un ampio locale munito di un lavabo in ceramica a doppia vasca e di ripiani in marmo, presenta pavimentazione in piastrelle di gres formato 20 x 20 cm e una fascia di rivestimento alle pareti alta 80,0 cm. Sulla parete ad Ovest, è stata praticata un'apertura, una sorta di sfiatatoio, chiusa da un finestrino in legno e vetro (**Foto 13 e 14**).

Come accennato, l'appartamento è collegato tramite una breve galleria, ad un altro appartamento denominato "Il Delfino" (**Foto 15**), il collegamento è però chiuso da porte in legno alle due estremità.

L'ultimo ambiente è la camera da letto (**Foto 16**), una grossa apertura ad arco sulla parete d'ingresso, dà aria e luce al soggiorno (**Foto 17**), che presenta su due lati, nicchie scavate nella roccia (**Foto 18**) ed affaccio diretto sull'area scoperta pertinenziale.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata con piastrelle di gres ceramico monocottura formato cm 30 x 30 (eccetto gli ambienti di servizio), le porte interne, di buona fattura, sono in legno tamburato laccato di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, si tratta di una porta centrale e due finestre fisse ai lati realizzati su misura, ad arco zoppo, che richiama la curvatura della roccia, inscritti in un grosso arco di muratura intonacato che sostiene la cavità naturale (**Foto 19**). Le pareti sono tinteggiate con pittura traspirante di colore bianco.

L'area scoperta di 42,00 mq è in parte pavimentata e in parte tenuta a giardino (**Foto da 20 a 24**), configurata come una piccola terrazza dotata di panche in pietra, è separata dall'appartamento confinante da due muri a secco, realizzati con tufo verde locale, posti sui lati; negli interstizi tra le pietre, sono cresciuti piante grasse e cespugli fioriti. La parte tenuta a

verde, che misura circa 17,20 mq, è quella prospiciente la scarpata, delimitata da uno steccato di tronchi e piccole aiuole.

Concessioni amministrative

Realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, è oggetto di Istanza di concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986

- **Appartamento “Il Delfino”** (file di riferimento: **25_ IL DELFINO**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, p.lla 901: cat.A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 433,82, indirizzo Via Succhivo- piano S1

Si attesta sul mappale 371 (3.156 mq) sul quale il fabbricato occupa 119,65 mq lordi e l'area scoperta ne occupa 67,3 (lordi)

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'appartamento confina a Sud con area scoperta pertinenziale, ad Est con gradinata a Nord con cavità naturale e ad Ovest con p.lla 898 (appartamento “Il Gabbiano”).

Si trova a quota + 40,80 , occupa superficie interna pari a 68,83 mq, si raggiunge dal parco attraverso un lungo percorso (**Foto 1 e 2**) articolato in gradinate e spiazzi che superano un dislivello di oltre 20,0 m.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Il cespite è seminterrato con la sola facciata Sud fuori terra, gli ambienti, suddivisi in zona giorno e zona notte, si sviluppano ad énfilade sul lato lungo della pianta e sono collegati tra loro da una galleria naturale. Complessivamente consta di tre camere, w.c. cucina e doppio disimpegno.

Al vano di ingresso scavato nella roccia, si arriva percorrendo una lunga galleria che porta al mare (**Foto 3**), questa è chiusa a circa 1/3 della lunghezza da un portone in ferro e vetro; dal portoncino di legno che

segue la forma ad arco del muro (**Foto 4**), si accede al primo disimpegno, un vano rettangolare che precede il corridoio. A sinistra di chi entra si trova la camera da letto arredata con armadi a muro, la porta centrale e due finestre fisse ai lati, immettono sull'area scoperta pertinenziale; un'altra apertura di forma ovale, posta nella parte alta della parete divisoria, assicura luce ed aria agli spazi di connessione (**Foto 5 e 6**).

A destra dell'ingresso si trova un'altra stanza chiusa a chiave al momento del sopralluogo in quanto inutilizzata, pertanto è stata fotografata attraverso un'apertura in alto, gemella di quella avanti descritta (**Foto 7 e 8**).

Percorrendo il corridoio nel quale, a sinistra si trova una nicchia, si giunge al secondo disimpegno di 6,35 mq. (**Foto 9 e 10**). A sinistra si entra nel soggiorno/pranzo, questo ambiente ha caratteristiche analoghe alla camera da letto (**Foto 11,12 e 13**)

A destra del corridoio si trova la stanza da bagno (**Foto 12 e 13**), dotata di doppio lavabo, doccia con cabina, vaso e bidet, tutti i sanitari sono in ceramica bianca di media qualità (**Foto 14 e 15**), il rivestimento alle pareti, che si ferma ad 1,60 m di altezza, è in piastrelle di gres ceramico monocottura formato 20x20 cm, decorato con disegno tipico di fine anni '70, lo stesso dicasi per le piastrelle del pavimento di fattura largamente usata nell'edilizia economica e popolare di quegli anni.

La cucina, occupa la stessa superficie del bagno dotato di un lavabo in ceramica a doppia vasca e di ripiani in marmo, presenta pavimentazione in piastrelle di gres formato 20 x 20 cm e una fascia di rivestimento alle pareti alta 80,0 cm (**Foto 16**).

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata con piastrelle di gres ceramico monocottura formato cm 30 x 30 (eccetto gli ambienti di servizio), le porte interne, di buona fattura, sono in legno tamburato laccato di colore bianco. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, realizzati su misura, ad arco zoppo, che richiama la curvatura della roccia, inscritti in un grosso arco di muratura intonacato che sostiene la cavità naturale (**Foto 17,18 e 20**). Le pareti interne sono tinteggiate con pittura traspirante di colore bianco.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'area scoperta , si riporta quanto già scritto per l'appartamento “Il Gabbiano” poiché si tratta in buona sostanza, di un proseguimento della stessa terrazza. Anche questa è prevalentemente pavimentata e in parte tenuta a giardino (**Foto 19,20,21 e 22**), configurata come una piccola terrazza dotata di panche in pietra, è separata dall'appartamento confinante da due muri a secco, realizzati con tufo verde locale, posti sui lati; negli interstizi tra le pietre, sono cresciuti piante grasse e cespugli fioriti. La parte tenuta a verde, è quella prospiciente la scarpata, delimitata da uno steccato di tronchi e piccole aiuole.

Concessioni amministrative

Realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, è ad oggi oggetto di istanza di concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986

- **Appartamento “Il Nido”** (file di riferimento: **26_ IL NIDO**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

Dati catastali: p.lla 902,cat. A/3,classe 2 consistenza 5 vani, rendita €97,61, indirizzo Via Succhivo- piano S2

Si attesta mappale 371 (3.156 mq) 35,70 mq lordi e l'area scoperta ne occupa 9,00 circa

Inquadramento planimetrico (TAV. 1; TAV.3)

L'appartamento denominato Il Nido, confina a Nord e ad Est con cavità naturali, a Sud e ad Ovest con scala di accesso. Occupa superficie utile pari a 25,70, posizionato a quota +34,74, si raggiunge tramite gradinata esterna che parte dallo spiazzo a quota +41,00.

Descrizione del cespite (TAV.4 e rilievo fotografico)

L'appartamento è stato dismesso nel 2000 poiché a causa di un crollo interno, avvenuto nel corso dei lavori di ampliamento previsti¹¹, è diventato inagibile; come illustrato nei verbali di accesso, non è stato possibile eseguire i necessari rilievi, pertanto si farà riferimento alla planimetria fornita dal debitore che, risulta essere conforme a quella presentata nell'istanza di concessione edilizia in sanatoria.

L'appartamento di compone di un unico locale di 21,70 mq con annesso w.c. di 4,00 mq. Analogamente agli altri appartamenti, è stato ricavato da una cavità naturale, ha quindi una sola facciata a vista che dà sulla piccola area scoperta ad Est.

Il CTU suppone che la pavimentazione, i rivestimenti ed i sanitari, siano di buona fattura e stilisticamente affini a quelli degli altri appartamenti, sebbene in cattivo stato di manutenzione.

La gradinata di accesso è in pietra, allo stato attuale è del tutto impraticabile perchè invasa dalla vegetazione spontanea, lo stesso dicasi per lo steccato di legno sicuramente inaridito dagli agenti atmosferici ergo non offre alcuna resistenza allo sforzo.

Concessioni amministrative

Realizzato in assenza di titolo edilizio abilitativo, è ad oggi oggetto istanza di concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986

¹¹ Il progetto di ampliamento prevedeva un secondo ambiente comunicante con una galleria che si sarebbe raccordata al parco ad una quota superiore. Nell'eseguire il taglio della roccia per raccordarsi alla galleria si è verificato il crollo.

C2) MANUFATTI DI USO COLLETTIVO

- **Ristorante “Il Fiocco”** (file di riferimento: **17_ IL FIOCCO**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, particella 905, cat. A/4, classe 4, consistenza 4 vani rendita € 173,53, indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

particella 422, cat.C/2, classe 6, consistenza 11 mq rendita € 47,72 Via Provinciale Succhivo - piano T

Realizzato su mappale 371 (3156 mq), e mappale 422 (230 mq)

MAPPALE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
371	Area scoperta	45,42
422	ristorante	133,8
	Area scoperta	19,36

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

Il ristorante denominato Il Fiocco, è formato dall'unione delle particelle 905 e 422, in origine un appartamento ed un deposito oggi trasformato in cucina. Confina a Nord con spazi verdi comuni, ad Est con cavità naturale e con terrazza p.lla 383 sub 5 (appartamento Castello di Poppa) a Sud area scoperta e ad Ovest con copertura p.lla 383 sub 4 (appartamento “La Sentinella”).

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Si accede al ristorante dal parco a quota +60,91 (**Foto 1 e 2**), il cespite è circondato da ampie terrazze panoramiche, poste ai lati e di fronte la sala da pranzo vetrata (**Foto 3**), questa costituisce l'ingresso principale (**Foto 4**), posizionata ad una quota superiore, che guarda a Sud (**Foto 5 e 6**), realizzata in muratura chiusa da infissi scorrevoli in legno e vetro, offre una vista panoramica privilegiata dalla terrazza che si prolunga ad Est fino al confine con l'appartamento “Castello di Poppa” (**Foto 7**). La sala è coperta da un'incannucciata sostenuta da tronchi, da questa si accede da un lato al

bar (**Foto 8 e 9**) che si sviluppa su una superficie complessiva di circa 14,00 mq, dei quali 4,90 sono destinati ai locali di servizio posizionati dietro il bancone.

Al lato opposto, dopo un piccolo vano di passaggio , si trova la saletta caffè (**Foto 10**) dalla quale è visibile l'ingresso al w.c. (**Foto 11 e 12**), si tratta di un piccolo vano di servizio munito di vaso e di una piccola vasca in pietra che funge da lavabo

La saletta contiene anche un vestibolo che precede la cucina, questa è stata realizzata in luogo del deposito originario, ovvero è stato creato un breve corridoio di collegamento scavando nella roccia (**Foto 13**) grazie al quale si entra nella cucina che comunica con la terrazza ad Est tramite una porta di servizio (**Foto 14 e 15**).

Infine, dalla saletta caffè, è possibile ritornare nel parco tramite l'uscita secondaria (**Foto 16**). Internamente il ristorante è tinteggiato con idropittura color azzurro polvere, la pavimentazione è in piastrelle di gres formato cm 20 x 20 di prima scelta. Gli infissi esterni, alloggiati in grossi archi in muratura, sono di PVC di colore bianco , mentre le porte sono in legno tamburato laccato di colore bianco.

Concessioni amministrative

L'appartamento originario ed il deposito, furono realizzati in assenza di titolo concessorio, ad oggi sono oggetto di istanza di concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986

- **Portineria**(file di riferimento **07_ PORTINERIA**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19,P.IIa 919, cat. C/2, classe 5,consistenza 13 mq, rendita € 48,34, indirizzo Via Provinciale Succhivo- piano T

Si attesta sul mappale 353 sul quale occupa 26,92 mq lordi

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

La portineria confina sui quattro lati con spazi comuni, posta di fronte all'ingresso al parco a quota +60,86, occupa superficie utile fuori terra pari a 13,80 mq e 0,76 mq entro terra.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Si tratta di un piccolo manufatto in pietra e calcestruzzo (Foto 1) ben visibile dall'ingresso, preceduto da ampie aiuole tenute a verde ornamentale (Foto 2 e 4) e da uno spiazzo utilizzato anche come luogo di sosta. La parte Est è addossata ad muro di confine che circonda a sua volta, un grosso manufatto dismesso (Foto 3). L'ingresso è costituito da una porta di ferro e vetro a doppio battente inscritta in un arco zoppo a tutta altezza, alla sua sinistra vi è l'accesso al locale tecnico o cantinola (Foto 7) dove sono sistemati i contatori dell'energia elettrica (Foto 8,9 e 10). E' presente un unico affaccio a Nord (Foto 6). Il pavimento è in piastrelle di cotto formato cm 30 x 30, l'infisso è in alluminio mentre l'ingresso alla cantinola è costituito da una sorta di porta fatta con assi di legno schermata da una tenda.

Concessioni amministrative

Realizzata in assenza di titolo concessorio, ad oggi è oggetto di istanza di concessione in sanatoria prot. n. 1729 del 27.02.1995

- **Piscina** (file di riferimento: **12_PISCINA**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

Il manufatto si attesta sui mappali 986 (1369 mq) e 528(1684 mq) ma non è riportata nelle mappe catastali

MAPPALE	SUPERFICIE mq
986	4,81
528	23,75
Totale	28,5

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'area dove è ubicata la piscina confina a Sud e ad Ovest con viale comune, ad Est con via Provinciale Succhivo e a Nord con il parcheggio. Si trova a quota +61,21 ed occupa 28,50 mq ed è circondata da un'area verde attrezzata a solarium. (**Foto 1-2**)

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Si tratta di un prefabbricato in metacrilato facilmente reperibile sul mercato, misura circa m 4,0 x 8,0 x 1,50 di profondità. Il bordo esterno è stato realizzato con scaglie pietra annegate nella malta (**Foto 3-4**)

Concessioni amministrative

Concessione n. 19/73 rilasciata il 15/03/73 e successiva variante
 Concessione n. **36/74** del 06/04/74

- **Campi da tennis** (file di riferimento: **03_TENNIS**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

La struttura sportiva si attesta sul mappale 353 (4865 mq) ma non è riportata nelle mappe catastali

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

Ubicati nel settore più a Nord del parco confinano a Sud e a Nord con spazi comuni, ad Est con via Provinciale Succhivo e ad Ovest con Strada Vicinale Sacchetti passante a quota inferiore . Si trova a quota +60,40 ed occupa 1.370 mq ed è circondata da un'area verde tenuta a pineta (**Foto 4**)

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Si tratta di due campi da tennis regolamentari affiancati, misurano, infatti, m 18,29 x 36,58 (**Foto 1-2**), dotati di recinzione in metallo alta circa 1,00 e idonea illuminazione per il gioco serale. Vi si accede sia dal viale principale a sinistra dell'ingresso al resort, sia da un ingresso secondario su via Provinciale Succhivo. I servizi igienici dedicati, si trovano all'interno del manufatto denominato "La Villetta", posti a quota sottostante, sono serviti da una scala esterna (Foto 3), si compongono di un antibagno con lavabi e di due w.c. dotati di vaso e lavabo

Concessioni amministrative

Concessione n. 19/73 rilasciata il 15/03/73 e successiva variante
Concessione n. **36/74** del 06/04/74

C3) MANUFATTI USO DEPOSITO

- **Deposito G** (file di riferimento: **1-13-16_DEPOSITI**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, p.lla 903,cat. C2, indirizzo Via Provinciale Succhivo, piano T sul mappale 983 (592 mq) occupa 14,69 mq e sul mappale 986 (1369 mq) ne occupa 9,43

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'area dove è ubicato il deposito confina per tre lati con cavità naturali e a Nord con spazi comuni del parco. Si trova a quota +61,59 ed occupa 15,20 mq di superficie utile.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Vi si accede dal parco (**Foto 1**), l'ingresso è preceduto da due gradini di calcestruzzo, sui quali si trova la porta ad arco in legno tinteggiato a mano. Ricavato da una grotta o cantina preesistente nella roccia, presenta copertura a volta e forma trapezoidale, non è pavimentato ma rifinito con un battuto di cemento; le pareti sono tinteggiate con pittura di colore bianco (**Foto 2-3**).

Concessioni amministrative

Realizzato con Concessione n. **36/74** del 06/04/74 variante alla concessione n. 19/73

- **Deposito H** (file di riferimento: **1-13-16_DEPOSITI**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

foglio 19, p.lla 915,cat. C2,cons. 13 mq indirizzo Via Provinciale Succhivo,
piano T

sul mappale 983 (592 mq) occupa 11,85 mq e sul mappale 528 (1684 mq) ne
occupa 5,94

Inquadramento planimetrico (TAV. 1)

L'area dove è ubicato il deposito confina per tre lati con cavità naturali e a
Nord con spazi comuni del parco. Si trova a quota +60,88 ed occupa 13,00
mq di superficie utile.

Descrizione del cespite (TAV.3 e rilievo fotografico)

Vi si accede dal parco (**Foto 4**), l'ingresso è costituita da una porta in legno
Ricavato da una grotta o cantina preesistente nella roccia, si compone di due
ambienti (**Foto 5**), il deposito propriamente detto ed un piccolo servizio
igienico dotato di lavabo e w.c. (**Foto 6**). Presenta copertura a volta, è
pavimentato con piastrelle di gres ceramico di media qualità formato cm 20
x 20, le pareti sono rivestite con piastrelle di gres formato cm 20 x 20 fino a
1,60 m di altezza, le rimanenti parti sono tinteggiate con pittura di colore
bianco. La porta del w.c è di legno laccato

Concessioni amministrative

Realizzato in assenza di titolo abilitativo, è oggetto di istanza di
concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986

- **Deposito E** (file di riferimento: **1-13-16_DEPOSITI**)

Inquadramento catastale (TAV.2):

Il manufatto si attesta sul mappale 324, non è riportato nelle mappe catastali perchè trattasi di un manufatto temporaneo

Inquadramento planimetrico (TAV. 4)

L'area dove è ubicato il deposito confina a Sud con spazi comuni, e ad Ovest con l'agrumeto posto a quota inferiore, ad Est con via Provinciale Succhivo e a Nord con terreno tenuto ad orto (**Foto 8**) sul quale si trova anche una vasca di raccolta delle acque. Si trova a quota +61,50 ed occupa 53,00 mq.

Descrizione del cespite (TAV.5 e rilievo fotografico)

Il deposito è sito in fondo al viale posto a destra dell'ingresso principale al parco sul retro del campetto di bocce (**Foto 7**).

Non si tratta di una costruzione in senso stretto atteso che è formata da muretti perimetrali alti 1,50 m e da un'intelaiatura composta da tronchi d'albero e traversine di legno. Le "pareti" e la copertura sono sostanzialmente delle incannucciate fissate al telaio (**Foto 9-10**), la porta d'ingresso è fatta con un telaio metallico schermato da un foglio di plastica rigida ondulata.

Concessioni amministrative

Trattandosi di una struttura provvisoria, rimovibile senza l'ausilio di manodopera specializzata e che non crea dunque un volume stabile, non è soggetta ad autorizzazioni di sorta.

C4) MANUFATTI DA DEMOLIRE (file di riferimento: **MANUFATTI DA DEMOLIRE**)

Realizzati in violazione della Legge 64/74¹² e successive modifiche ed integrazioni; in violazione del D.Lgs 42704¹³, in difformità al P.R.G. Vigente¹⁴, in difformità del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)¹⁵

- **Deposito A** (TAV 1; TAV. 3): Sulla particella 528 del foglio 19 sussiste un manufatto di 11,80 x 4,80 m che copre una superficie di 56,60 mq, questo è costituito da due setti murari alti circa 3,00 m e di spessore pari a 60 cm sui lati Sud ed Est, addossati ad un terrapieno alto m 1,5. (**Foto 1-2**). Gli altri due lati sono definiti da un muretto alto circa 50 cm, sul quale poggia un'incannucciata. Sul lato Nord è presente un telaio in ferro schermato da incannucciata che funge da porta (**Foto 3**), l'interno non è rifinito ed è sprovvisto di impianti e pavimentazione il manufatto è coperto da una tettoia in plastica poggiante su profili in ferro (**Foto 4**). Sebbene il manufatto non sia stato raggiunto da ordinanza di demolizione da parte dell'UTC, per quanto disposto dalle vigenti Leggi e Normative, è possibile mantenere la sola incannucciata che non costituisce né opera edilizia né volumetria atteso che si tratta di un materiale rimovibile senza l'intervento di operai edili. Pertanto la muratura deve essere rimossa, lo stesso dicasi per la tettoia ad oggi non autorizzata.
- **Deposito B** (TAV1.; TAV.3): Sulla particella 528 insiste un manufatto in muratura portante perimetrale di spessore pari a cm 60, addossato ad un terrapieno alto m 1,5 misura m 13,90 x 6,00 occupando 83,40 mq di superficie e volume pari a 291,90 mc. (**Foto 5-6**). La copertura a falda inclinata posta a quota + 3,00 m sul lato Ovest e + 4,00 m sul lato Est,

¹² Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche

¹³ Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ai sensi dell'art. 10 della L. 137 del 06/07/2002

¹⁴ Approvato con D.P.R. n. 13390 del 20/12/84

¹⁵ Approvato con decreto del 08/02/1999

realizzata da armatura in pali di legno a sezione rettangolare con dogato ligneo e tegole.(**Foto 7**) Presenta un varco di accesso chiuso da porta (cm 80 x 180) sul lato Sud e finestratura sprovvista di vetri su tutta la lunghezza del lato Ovest schermata da incannucciata. Internamente non è rifinito, sprovvisto sia di pavimentazione soprastante il battuto di cemento che di qualsiasi tipo di impianto idrico e/o elettrico.(**Foto 8**).

- **Deposito C** (TAV1; TAV. 3): Si tratta di un'area in copertura di 650 mq.(**Foto 9-10**) prossima all'appartamento denominato "L'Ulivo". Una parte del fabbricato copre un'area lorda di 220 mq ed è alta m 3,55; presenta sui lati Sud, Est ed Ovest, muratura portante allo stato grezzo con vani finestra e porta-finestra dotati in infisso in PVC con soglie in marmo.(**Foto 11-14**) La copertura, rifinita con lamiera coibentata e soprastante guaina bituminosa, è sorretta da struttura di travi in legno di grosse dimensioni.(**Foto 15-16**). Il manufatto è identificato in Catasto Terreni al foglio 19, mappale 528, particelle 899 e 900, destinazione d'uso non residenziale. L'immobile in realtà, è stato realizzato dall'accorpamento delle suddette particelle,che identificavano due tettoie autorizzate con concessione edilizia n. 36/74.
- **Deposito D** (TAV. 2; TAV. 4): è un manufatto costruito sul mappale 351 del foglio 19, misura m 16,00 x 29,50 e copre una superficie di mq 472,00, altezza complessiva di m 5,90 e volume pari a mc 2.784,80 costituito da armatura metallica, tamponature laterali e copertura piana in lamiera zincata; chiuso esternamente da un vano di 3,00 mq. (**Foto 17-19**). Per lo stesso fu presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/03, prot. 12330 del 10/12/2004
- **Manufatto E** (TAV.2; TAV. 4): è un piccolo fabbricato di m 6,10 x 4,00 che copre 24,40 mq di superficie, ed occupa un volume di 65,90 mc.(**Foto 20-21**). Si tratta di una piccola struttura in muratura rivestita esternamente da pietra di tufo verde locale, presenta copertura a doppia falda inclinata sostenuta da struttura in legno, di altezza minima 2,60 m e massima 2,85; rifinito all'esterno e corredato da infissi sui lati Sud ed Ovest e porta

finestra sul lato Nord . (**Foto 22-23**). Per il manufatto non sono state presentate istanze di concessione in sanatoria.

- **Appartamento Jonathan** - (TAV.1; TAV. 5) : si tratta di un corpo di fabbrica interrato per tre lati al quale si accede da gradinata interno al parco (**Foto 24**). Si compone di un locale di ingresso (**Foto 25**) munito di scala in muratura, e di alcuni ambienti di forma e dimensione diverse . Confina sul lato Nord-Ovest con l'appartamento denominato “La Sentinella” (**Foto 26**), sul lato Nord-Est con il parco (**Foto 27**), sul lato Sud-Est con la scoscesa che porta al mare (**Foto 28**). L'immobile si trova ad oggi allo stato grezzo, privo di infissi, soglie, pavimentazioni ed intonaci. Il calpestio è formato da un massetto poggiate su orditura di travetti e pignatte coperti da gesso e calcestruzzo. La struttura portante del manufatto destinato ad abitazione, è in muratura rifinita esternamente da paramenti in tufo verde locale (**Foto 30-31**), i solai piani in calcestruzzo armato sono rifiniti da massetto ed asfalto sua volta ricoperto da uno strato cementizio. Sul lato Sud-Est, è stata costruita una piscina di forma regolare che misura circa m 6,80 x 5,60 (**Foto 29**); realizzata in muratura di calcestruzzo armato dello spessore di 27 cm circa e profonda m 1,07, si trova anch'essa allo stato grezzo, sprovvista di impianti sebbene dotata di tubazioni sul fondo e predisposizione per l'impianto elettrico. Per il fabbricato in questione e per la piscina, sono state presentate più istanze di concessione edilizia in sanatoria dettagliatamente specificate al successivo punto 11 della relazione.

Punto 4:

A) indicazione di tutti i passaggi di proprietà intervenuti (file di riferimento: **ALLEGATO 4_ TITOLI DI PROPRIETA'**)

1) Il residence “Costa del Capitano” è pervenuto al debitore esecutato con “*atto di fusione mediante incorporazione di società*” del 27/12/2002 per notaio Angelo Tirone rep. 62232, racc. 17362, trascritto a Napoli , Ufficio Atti pubblici al n. 000028/010 serie 1 stipulato presso lo studio del notaio in Via Dei Mille n 61. Le parti costituite:

- [redacted] con sede legale in [redacted] alla [redacted] [redacted] cf. [redacted] in persona del Presidente del CdA sig. [redacted] imprenditore, nato a [redacted] l. [redacted] domiciliato per la carica presso la sede societaria.
- [redacted] con sede in [redacted] Via [redacted] cf. [redacted] in persona del co – amministratore sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] domiciliato per la carica presso la sede societaria.

hanno deliberato la fusione mediante incorporazione della [redacted] Nella [redacted] come da verbali redatti il 21/10/2002. La fusione è possibile poiché entrambe le società ad essa partecipanti non risultano sottoposte a procedure concorsuali, né sono in liquidazione. La fusione avviene mediante l'annullamento dell'intero capitale sociale della [redacted] da parte della società incorporante senza aumento dello stesso a favore della [redacted]

I beni trasferiti¹⁶ compongono il complesso turistico alberghiero “Costa del Capitano” sito in Serrara Fontana (NA), alla Via Succhivo di seguito elencati:

- **Catasto terreni**, Foglio 19, particelle
324,351,352,353,370,371,372,382,391,402,403,413,422,431,432,433,434,45
2,528,531,551,552,553,556,604,605,757,983,986

¹⁶ Sono omessi dalla presente relazione gli immobili siti nel Comune di Forio, comunque trasferiti con lo stesso atto, estranei alla procedura espropriativa in atto

- **Catasto fabbricati**, foglio 19, particelle 383 sub 2, 383 sub 3, 383 sub 4, 383 sub 5, 422, 429, 861, 862, 868, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 915, 919

2) Alla [REDACTED] I beni sono pervenuti per **atto di compravendita** del 26/06/1998, rep. 59169 per notaio Benedetto Paladini, trascritto alla Conservatoria del Registro Immobiliare il 16/07/1998 al n. 22324. I signori:

- [REDACTED], imprenditore, nato a [REDACTED], l [REDACTED]
- [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]

a firma congiunta della [REDACTED] hanno acquistato dai signori:

- [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED], cf. [REDACTED]

il complesso turistico alberghiero “Costa del Capitano”, sito nel comune di Serrara Fontana (NA) alla Via Succhivo, confinante con Via Succhivo, con il mare e con altre proprietà della parte venditrice, costituito dalle particelle elencate al precedente punto 1

3) Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] i predetti beni pervennero tramite numerose compravendite, donazioni, permuta e successioni ereditarie, di seguito specificate:

Provenienza da [REDACTED]

- **Atto di donazione**¹⁷ del 16/02/1964 registrato ad Ischia il 06/03/1963 al n. 1155 per notaio Francesco Nonno, a favore di [REDACTED] di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] (cf. [REDACTED]) e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Con tale atto il padre [REDACTED] donava al figlio [REDACTED] un fondo tenuto a vigneto con una parte di incolto, riportato in catasto terreni al foglio 19, particelle:
 - 353 qualità vigneto, classe 2, consistenza mq 4865 (are 48 e 65 ca)

¹⁷ Dati provenienti da trascrizione del 06/06/1963 R.G. 24876; R.P. 18008

- 371 qualità incolto produttivo, classe 1, consistenza mq 3201 (are 32 e 01 ca)
 - 372 qualità vigneto, classe 1, consistenza mq 230 (are 2 e 30 ca)
 - 422 qualità incolto produttivo, classe 1, consistenza mq 271 (are 2 e 71 ca)
 - 433 qualità incolto sterile, consistenza mq 250 (are 2 e 50 ca)
 - 528 qualità vigneto, classe 3, consistenza mq 1684 (16 are e 84 ca)
 - 604 qualità vigneto, classe 5, consistenza mq 765 (7 are e 65 ca)
- **Successione testamentaria**¹⁸ del 07/02/1964, trascrizione del testamento olografo del 06/11/1957 e codicillo del 30/01/1963 per notaio Lorenzo Monaco , contro l'eredità di [REDACTED] a favore di:
 - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 - [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]
 - [REDACTED] vedova [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Con tale atto i suddetti ricevevano in eredità i seguenti beni in Serrara Fontana¹⁹:

- Fondicino “Cava Ferante in Succhivo” identificati in catasto terreni al foglio 19, particelle 605,370,351,452,531,552,553,556;
 - Fondicino Mantenito, identificati in catasto terreni al foglio 19, particelle 451,432,551
 - Fondicino Macchia Ferma, identificati in catasto terreni al foglio 19, particella 324
 - Fondo Sacchetti, identificato in catasto terreni al foglio 19, particella 352
- **Atto di compravendita**²⁰ del 27/10/1983 per notaio Antonio P. Arturo con il quale [REDACTED] acquistava da [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED], una grotta fatiscente con annesso terreno in località Sacchetti

¹⁸ Dati provenienti da trascrizione del 07/02/1964 R.G. 6141, R.P. 4268

¹⁹ Nella nota sono riportati altri beni non interessati dalla procedura esecutiva in corso

²⁰ Trascrizione del 04/11/1983, R.G. 31365, R.P. 26881

- **Atto di compravendita** ²¹ del del 30/03/1988 per notaio Antonio P. Arturo, contro:

1. [redacted] vedova [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
3. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
4. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

con il quale ha acquistato un terreno scosceso in contrada Cavone delle Fumarie o Sacchetti, identificato al foglio 19 particella **402**

- **Atto di permuta** ²² del 18/10/1976 del notaio Alfredo Albore, contro e a favore di [redacted] nata a [redacted] il [redacted], con la quale [redacted] trasferisce a titolo di permuta la particella 99 del foglio 19 e la particella 546 del foglio 19 e riceve da [redacted] la piena proprietà della sua quota pari a 25/36 di una grotta scavata nella terra compatta identificata al foglio 19, particella **391**; 25/36 di una scoscesa dirupata e inaccessibile identificata al foglio 19, particella **434**.
- **Atto di compravendita** ²³ del 14/05/1977, registrato ad Ischia il 30/05/1977, per notaio Angelo Tirone, contro:

1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
2. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
3. [redacted] nata a [redacted] il [redacted]
4. [redacted] nata [redacted] il [redacted]
5. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
6. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

tutti residenti a [redacted] che hanno venduto una grotta in località Strada Sacchetti identificata al foglio 19 particella **391**; particella **434**; Sulla particella vantavano diritti:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 500/1000

²¹ Dati provenienti da trascrizione del 21/04/1988 R.G. 12222 ,R.P. 9109

²² Trascrizione del 18/10/1976 R.G. 21663, R.P. 18907

²³ Trascrizione del 02/06/1977 R.G. 12109, R.P. 10644

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per la quota di 25/36 di 500/1000
- [redacted] nata [redacted] il [redacted] per la nuda proprietà
- **Atto di compravendita e permuta²⁴** del 16/04/1971 per notaio Francesco Nonno, registrato ad Ischia il 03/05/1971 al n. 498 mod I vol. 159, con il quale [redacted] nato a [redacted] il [redacted] cede e trasferisce a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], zona di terreno tenuto a vigneto scarso e scoscesa incolta di circa 1193 mq identificate in catasto al foglio 19, particelle **413** e **403**. A sua volta, [redacted] e trasferisce a [redacted] la particella 505 del foglio 19 non interessata dalla presente procedura.

Provenienza da [redacted]

- **Atto di compravendita²⁵** del 18/11/1957 per notaio Francesco Nonno, registrato ad Ischia il 04/12/1957 al n. 46-640, contro:
 1. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] prop. 1/5
 2. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] prop. 2/5 in nome proprio e come procuratore di
 3. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] prop. 1/5
 4. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] prop. 1/5

con il quale ha acquistato:

- terreno incolto con parte seminativa pari a 4 are e 47 centiare (447 mq) in contrada Merra di Mare identificato in catasto al foglio 19 particella **429**, frazionata con particella 429a, per la quota di 2/4 (61 centiare erano state vendute da [redacted] con atto della stessa data registrato al n. 457)
- diritti in ragione di 1/4 sulla scoscesa identificata in catasto al foglio 19 particella **432**

²⁴ Dati desunti da trascrizione del 10/05/1971, R.G. 23041,R.P. 17350

²⁵ Dati desunti da atto del notaio F.Nonno rep. 9206

- **Atto di compravendita²⁶** del 18/11/1957 registrato ad Ischia il 03/12/1957 al n. 457 contro:
 1. ██████████ nato a ██████████ il ██████████
 2. ██████████ nata a ██████████ il ██████████
 con il quale ██████████ vende un terreno seminativo in contrada Merra identificata in catasto al foglio 19 particella 428 e i 2/5 pari ad are 1 e 61 centiare (161 mq) del terreno identificato in catasto al foglio 19 particella **429**. ██████████ vende una zonetta di incolto di are 3 e 81 centiare (381 mq) sita alla contrada Bosco ed identificata in catasto al foglio 19 particella 424(285 mq) e particella **423** (96 mq); vende inoltre i diritti di 1/4 su una scoscesa di incolto detta Parata delle Quaglie di are 2 e centiare 34 (234 mq) identificata in catasto al foglio 19 particella **432**
- **Atto di compravendita²⁷** del 10/02/1958 per notaio Francesco Nonno, registrato ad Ischia il 19/02/1958 al n. 692, contro ██████████ nata a ██████████ il ██████████ con il quale ha acquistato un terreno seminativo in contrada Merra di Mare di 3 are e 48 centiare (348 mq) identificato in catasto al foglio 19 particella **431**
- **Atto di compravendita²⁸** del 04/07/1970 del notaio Francesco Nonno registrato ad Ischia il 20/09/1970 al 624 mod I vol.158 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ che vende e trasferisce i diritti pari ad 1/2 di una zonetta di terreno in località Paratiello o Merra di Mare di 4 are e 88 centiare (488 mq) identificata in catasto al foglio 19 particella **434**

²⁶ Dati desunti da nota di trascrizione del 05/12/1957, R.G. 40663,R.P. 29013

²⁷ Dati desunti da nota di trascrizione del 01/03/1958, E.G. 6907,R.P. 5149

²⁸ Dati desunti da nota di trascrizione del 24/07/1970, R.G. 32640,R.P. 24016

B) Frazionamenti e variazioni catastali intervenuti²⁹(file di riferimento: **ALLEGATO 3 _ VISURE CATASTALI**)
 dati desunti dalle visure storiche del 14-15/04/2015

Data	P.lla	Qualità	Class e	Cons.	R.D.	R.A.	Dati derivanti da
07/12/04	371	Da accertare		3156 mq			Variatione identificativi per allineamento mappe del 07/12/2004, n. 180827.1/2004, in atti dal 07/12/2004, prot. NA 0803032 * da verificare in virtù dell'allineamento
03/02/03		Ente urbano		3156 mq			Riordino fondiario del 01/01/1999 n. 2.1/1999, in atti dal 04/02/2003, prot. 73741
12/05/85		Incolto produttivo		3201 mq	€0,83	€0,17	Impianto meccanografico del 12/05/85
31/08/04	422	Incolto produttivo	1	235 mq	€0,11	€0,02	Variatione identificativi per allineamento mappe del 31/08/2004, n. 55805.1/2004* geometria da verificare-p.lla 371 variata
04/02/03		Incolto produttivo	1	235 mq	€0,11	€0,02	Riordino fondiario del 01/01/1999; n. 2.1/1999 in atti dal 04/02/2003
26/11/96		Incolto produttivo	1	235 mq	€0,13	€0,03	Tipo mappale del 26/11/1996; n. 3444.539/1991
12/05/85		Incolto produttivo	1	235 mq	£ 244	£ 54	Da impianto meccanografico
26/11/04	528	Vigneto	3	1684 mq	€17,39	€19,57	Variatione identificativi per allineamento mappe del 26/11/2004; n. 174770.1/2004 * geometria da verificare (cassone con fabbricati p.lle 904,528,903,353)
26/11/96		Vigneto	3	1684 mq	€17,39	€19,57	Tipo mappale del 26/11/1996; n. 146.531/1986 * variate p.lle 353, 861

²⁹ Per brevità si riportano solamente le particelle oggetto di variazioni significative; i dati variati sono indicati in blu

12/05/85		Vigneto	3	2930 mq	£ 58.600	£ 65.000	Impianto meccanografico
06/02/03	434	Incolto sterile		493mq			Riordino fondiario n. 18.1/1999
12/05/85		Incolto sterile		488 mq			Impianto meccanografico
31/01/89	757	Vigneto	1	257 mq	€7,03	€4,25	Frazionamento n. 7004.F01/1972, in atti dal 31/01/1989 * deriva dalla p.lla 756
31/01/89	756	Vigneto	1	392mq	£ 20.776	£ 12.544	Frazionamento n. 4348.F01/1972 in atti dal 31/01/1989 * deriva dalla p.lla 742
12/02/85	742	Vigneto	1	485 mq	£25.705	£ 15.520	Impianto meccanografico
08/10/01	983	Vigneto	5	592 mq	€1,53	€4,74	Frazionamento del 31/12/1997; n. 2055.1/1997; prot. 321714 *soppresse p.lle 383, 428; variate p.lle 982,985,986; deriva dalla p.lla 428
08/10/01	428	Vigneto	5	741mq	£ 3.705	£ 11.486	Tabella di variazione del 31/12/1997; prot. 321714 * variata la p.lla 383
12/02/85	428	Vigneto	5	137 mq	£ 685	£ 2.124	Impianto meccanografico
08/10/01	986	Vigneto	5	1369 mq	€3,54	€10,96	Frazionamento del 31/12/1997; n. 2055.1/1997; prot. 321714 accorpa le p.lle 383,529,667 *soppresse p.lle 383, 428; variate p.lle 982,985,986; deriva dalla p.lla 383
08/10/01	383	Vigneto	5	1644 mq	£ 8.220	£ 25.482	Tabella di variazione del 31/12/1997; prot. 321714 * variata la p.lla 428
12/02/85		Vigneto	5	400 mq	£ 2.000	£ 6.200	Impianto meccanografico

Data	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	Dati derivanti da
26/06/98	383	2	A/7 ³⁰	1	5,5 vani	€346,54	Atto pubblico del 26/06/1999; n. 24408.1/1998 in atti dal 26/10/1999 * originata da p.IIe 383A,383B,383C
01/01/94						£ 1.925.000	Variazione del quadro tariffario
22/06/87						£ 1.320	Variazione del classamento n. E/563.1/1987 in atti dal 01/12/1995
26/06/98	383	3	A/7	1	5 vani	€315,04	Atto pubblico del 26/06/1999; n. 24408.1/1998 in atti dal 26/10/1999 * originata da p.IIe 383A,383B,383C
01/01/92						£ 1.750.000	Variazione del quadro tariffario
22/06/87						£ 1.200	Variazione del classamento n. E/563.1/1987 in atti dal 01/12/1995
26/06/98	383	4	A/7	1	5 vani	€315,04	Atto pubblico del 26/06/1999; n. 24408.1/1998 in atti dal 26/10/1999 * originata da p.IIe 383A,383B,383C
01/01/94							Variazione quadro tariffario
01/01/92						£ 1.750.000	Variazione quadro tariffario
22/06/87						£ 1.200	Variazione del classamento n. E/563.1/1987 in atti dal 01/12/1995
26/06/98	383	5	A/4 ³¹	4	5 vani	€216,91	Variazione toponomastica del 20/10/2003; n. 96537.1/2003, in atti dal 20/10/2003, prot. 746343
31/12/91						€0,20	Variazione del classamento n. R/3112.1/1991, in atti dal 01/12/1995

³⁰ Abitazioni in villini

³¹ Abitazione popolare

20/10/03	901		A/2	5	5 vani	€433,82	Variazione toponomastica n. 96570.1/2003, in atti da stessa data, prot. 746388
31/12/91						£ 1.120	Classamento automatico stessa data n. R3063/199, in atti dal 16/06/1993
16/06/93							Costituzione in atti da stessa data

Punto 5: accertamento della conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta in pignoramento: I dati indicati in pignoramento sono corretti e conformi

Punto 6: verifica della corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra queste e lo stato attuale dei luoghi (File di riferimento: **ALLEGATO 5_INQUADRAMENTO CATASTALE**)

Ai fini della verifica richiesta bisogna fare riferimento a quanto narrato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Benedetto Paladini (si veda il precedente punto 2) nel quale la descrizione dei cespiti componenti l'intero complesso, è corrispondente alla documentazione catastale. La corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali, è solo parzialmente riscontrabile visto che in catasto furono presentate solo alcune planimetrie. Lo stato dei terreni, è quello riportato negli estratti di mappa (VAX) contenute nell'Allegato 3.0_VAX e nel file INQUADRAMENTO CATASTALE salvo per l'utilizzo del soprassuolo, ovvero verde attrezzato e verde ornamentale in luogo dei vigneti e incolti produttivi originari. Per quanto concerne i fabbricati, il CTU ha eseguito il confronto tra le planimetrie presenti e lo stato attuale riscontrando puntualmente tutte le difformità che dipendono, in massima parte, da un'errata o poco precisa rappresentazione grafica, si consideri, infatti, che le planimetrie catastali furono disegnate a mano, spesso tratte da uno schizzo di massima e, nel caso di specie, quasi certamente sono state presentate contestualmente al progetto, ergo in fase di

realizzazione, alcuni elementi non sono stati realizzati in favore di altri senza apportare variazioni significative.

1. Appartamento “La Villetta” - p.lla 862. La superficie e la distribuzione interna degli ambienti, sono in massima parte corrispondenti alla planimetria catastale, lo stato attuale, infatti si discosta di poco in termini di metri quadri. Il numero e il tipo di aperture in facciata sono differenti, infatti, l'ingresso avviene dal soggiorno e non dalla cucina ed inoltre, non sono state rappresentate due piccole aperture come graficizzato dal CTU **(Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.1)**
2. Portineria – p.lla 919. Nella planimetria catastale non sono rappresentate la cantinola (ininfluente a livello catastale perché interrata) con porta di ingresso e scala di accesso e, non è altresì rappresentata la finestra sulla parete Nord **(Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.2)**
3. appartamento “La Cicala” – p.lla 868. La superficie totale e la distribuzione interna sono sostanzialmente corrispondenti alla planimetria catastale, salvo per il numero di alcune piccole nicchie ricavate nella parete Nord. Il numero ed il tipo delle aperture non è del tutto corrispondente, nello specifico, la finestra ad Ovest riportata nella planimetria catastale, non è stata realizzata considerato che la parete è interrata, lo stesso dicasi per la finestra della cucina a Nord. In facciata sono inoltre presenti due piccole aperture sprovviste di infisso non riportate nella planimetria. **(Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.3)**
4. Deposito – p.lla 422. Atteso che il deposito è stato trasformato in cucina ad uso del ristorante Il Fiocco (p.lla 905 contigua), sono state apportate alcune necessarie modifiche non presenti nella planimetria catastale. A Nord, è stato chiuso il vano d'ingresso mediante tompagnatura, ad Ovest è stato invece aperto un vano che lo collega la cucina al ristorante ed infine, a Sud è stato aperto un terzo vano con porta in luogo dello sfiatatoio. **(Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.4)**
5. appartamento “L'Ulivo” - p.lla 861 lo stato attuale è corrispondente con la planimetria catastale salvo per le due feritoie laterali **(Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.5)**

6. appartamento “La Randa” - p.lla 429 lo stato attuale è conforme alla planimetria catastale, la mancata o errata rappresentazione delle nicchie laterali nelle camere da letto e nel soggiorno, non modifica la consistenza del cespite in termini di superficie trattandosi di vani posti al di sopra della quota di calpestio. (**Corrispondenza planimetrie catastali _ TAV.6**)

per tutti gli altri fabbricati, le planimetrie catastali in alcuni casi non sono state allegate alla dichiarazione originaria di unità immobiliare, in altri sono irreperibili presso l'archivio catastale, come risulta dagli esiti alle istanze inoltrate dal CTU all'Agenzia del Territorio (file di riferimento: **ALLEGATO 1.2 _ ISTANZE CATASTO**)

Punto 7: segnalare eventuali porzione aliene incluse nell'identificativo catastale negativo, non vi sono porzioni aliene incluse

Punto 8: precisare se l'immobile deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria poi frazionata e/o ceduta a terzi negativo, l'immobile è stato alienato come fisicamente univoco

Punto 9: eventuali variazioni catastali (file di riferimento: **ALLEGATO 6_ VARIAZIONI CATASTALI**)

il CTU per quanto esposto al precedente punto 6, ha effettuato le seguenti, necessarie variazioni catastali :

1. Appartamento “La Villetta” - p.lla 862: sostituzione di planimetria per diversa distribuzione interna
2. Appartamento “La Cicala” - p.lla 868. Sostituzione della planimetria per diversa distribuzione interna, ampliamento e variazione toponomastica con soppressione della p.lla 868 e costituzione della p.lla 868 sub 1
3. Appartamento “La Sentinella” - p.lla 383 sub 4 - Inserimento di planimetria catastale mancante
4. Appartamento “Il Carrubo” - p.lla 383 sub 2- Inserimento di planimetria catastale mancante

5. Appartamento “La Rondinella” - p.lla 383 sub 3- Inserimento di planimetria catastale mancante
6. Appartamento “Il Castello di Poppa” - p.lla 383 sub 5 - Inserimento di planimetria catastale mancante
7. Appartamento “Il Gabbiano” - p.lla 898 - Inserimento di planimetria catastale mancante
8. Appartamento “Il Delfino” - p.lla 901 - Inserimento di planimetria catastale mancante
9. Appartamento “Il Nido” - p.lla 902 –Richiesta di inserimento di planimetria catastale negli archivi
10. Ristorante “Il Fiocco” - p.lla 422 e 905 – Variazione per fusione, ampliamento e cambio di destinazione d’uso con soppressione p.lle 422 e 905 e costituzione di p.lla composta 422 sub 1 e 905 sub 1
11. Portineria – p.lla 919 - Sostituzione della planimetria per diversa distribuzione interna
12. Deposito “H” – p.lla 903 - Inserimento di planimetria catastale mancante
13. Deposito “G” - p.lla 915 - Inserimento di planimetria catastale mancante

Punto 10: utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (file di riferimento: **ALLEGATO 7_STRUMENTI URBANISTICI**): Gli strumenti urbanistici comunali adottati dal Comune di Serrara Fontana (NA) sono:

- P.R.G. approvato con D.P.R. n. 13390 del 20/12/84
- P.T.P. (Piano Territoriale Provinciale) approvato con decreto del 08/02/1999
- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con delibera consiliare n. 11 del 19.05.2006
- Il territorio comunale è sottoposto ai vincoli del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs 42/2004

Le particelle componenti il residence ricadono in diverse zone omogenee del P.R.G. Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica allegato emesso dall'UTC il 22/06/2015:

foglio	P.lle in Zona F1 territorio destinato al rispetto di particolari attrezzature	P.e in Zona F3 parco turistico idrotermale	P.lle in Zona A2 territorio urbano di rilevante interesse ambientale
19	371 – 431 – 432 – 433 – 434 – 452 – 531 – 556 -	324 – 351 – 402 – 553 – 605 -	352 – 353 – 370 – 371 – 372 – 382 – 391 – 403 – 413 – 528 – 552 – 604 – 757 – 983 – 986

Punto 11: conformità della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative; esistenza del certificato di agibilità (file di riferimento: **ALLEGATO 8.23_ TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI**)

Per la realizzazione del residence, sono state ricevute quattro concessioni edilizie negli anni '70:

- Concessione Edilizia n. **19/73** per la sistemazione a parco verde attrezzato
- Concessione n. **36/74** variante alla concessione n. 19/73
- Concessione n. **48/77** relativa alla costruzione di un manufatto adibito a civile abitazione

sono state presentate due istanze di concessione edilizia in sanatoria relative alle costruzioni e/o all'ampliamento di dodici appartamenti, un manufatto adibito a portineria e 3 depositi. Di questi manufatti, (quasi tutti seminterrati), nove sono stati realizzati in assenza di titolo concessorio, e altri tre sono stati ampliati:

- **Istanza di concessione in sanatoria n. 8935 del 24/12/1986 in forza dell'art. 31 L. 47/85** per costruzioni realizzate in assenza della prescritta concessione ed eseguite in data antecedente il 31.12.1993, ultimate in data antecedente il 15.03.1985, su costruzioni site alla Via Provinciale Panza-Sant'Angelo- Serrara Fontana (NA). Richiesta da [REDACTED] versata l'oblazione di £ 586.500 come da attestato rilasciato dal Comune
- **Istanza di concessione in sanatoria prot. n. 1729 del 27.02.1995 in forza della L. 724/94** per opere di ampliamento e nuova costruzione

realizzate in assenza della prescritta concessione, eseguite in data antecedente il 31.12.1993 ed ultimate in data antecedente il 15.03.1985. L'ampliamento riguarda anche le costruzioni realizzate con licenza edilizia n. 8 del 05.03.1976 e licenza n. 36 del 06.11.1974. La consistenza complessiva dell'abuso è di 292,0 mq, per esso fu pagata l'oblazione pari a £ 7.008.000 (£ 24.000 / mq) in data 22.12.1994, furono altresì versate £ 4.222.000 quale acconto sugli oneri concessori. (file di riferimento: **ALLEGATO 8.0_1729-86_ISTANZA DI SANATORIA**)

Dall'esame della corposa, ma incompleta documentazione reperita presso l'UTC di Serrara Fontana e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato, risulta quanto segue:

11.1. Realizzazione del parco (file di riferimento: **ALLEGATO 8.1_ CONC. 34-74**):

- Concessione Edilizia n. **19/73** rilasciata il 15/03/73³² su richiesta di [REDACTED] e [REDACTED] per la sistemazione a parco verde attrezzato, su progetto del Geom. [REDACTED]. La superficie occupata dal parco indicata in concessione è pari a mq 18.820, di cui al foglio 19 del Catasto Terreni, particelle 372, 353, 528, 403, 413, 604, 371, 422, 383 (oggi 983), 423 (oggi 983), 429 (oggi 981), 431, 667 e 529 (oggi accorpate nella 986), 680, 533, 675, 677, 424, 428, 465³³.
- Concessione n. **36/74** del 06/04/74 con nulla osta della Soprintendenza (nota 5931 del 09/09/1974). La variante alla concessione n. 19/73, approvata dalla Soprintendenza con nota n. 5855 del 13/02/73, consisteva in un diverso orientamento e disposizione dei campi da tennis, lo spostamento del corpo di fabbrica destinato agli spogliatoi (La Villetta), da realizzarsi in muratura seminterrata, la cui quota non supera i 50 cm sul piano di campagna rispetto alla quota dei campi da tennis. Richiese inoltre l'inserimento di una vasca a servizio dei campetti a quota - 6,20 e l'aggiunta di una tettoia a quota -1,80 ove allocare un bar e un posto telefonico, ed infine l'inserimento di una

³² La relativa documentazione non è stata trovata presso l'UTC, si riporta pertanto quanto richiamato nella successiva variante

³³ Il parco si estende ad altre particelle che non appartengono all'esecutato

terrazza solarium sfruttando un ripiano naturale del terreno. La variante è relativa alle p.lle:

- 899 identificato in catasto come come immobile C2 deposito, in costruzione al 2003, oggi demolito
- 900 identificato in catasto come come immobile C2 deposito, in costruzione al 2003, oggi demolito
- 903 identificato in catasto come come immobile C2 deposito, in costruzione al 2003 esistente e conforme, indicato al precedente punto 3 – C3 come Deposito “G”
- 904 identificato in catasto come immobile C2 in costruzione al 2003, deposito, ad oggi non realizzato
- 862 appartamento “La Villetta” (di cui al successivo punto 11.3)

11.2.Appartamento L'Ulivo – p.lla 861 (file di riferimento: **ALLEGATO 8.3_CONC. 48-77**)

Realizzato con Concessione n. **48/77** rilasciata il 09/11/77, su istanza di [REDACTED], relativa alla costruzione di un manufatto adibito a civile abitazione su progetto del Geom. [REDACTED]. Approvata dalla Soprintendenza ai Monumenti di Napoli con nota n. 13395 del 26/03/77, è **conforme** al progetto presentato atteso che rispetta la volumetria e la superficie imposti dalle vigenti leggi, la distribuzione interna è allo stato attuale articolata con maggiore razionalità e la facciata fuori terra è evidentemente, frutto di ammodernamento successivo all'epoca di costruzione ma, sostanzialmente corrispondente. Inoltre, come si evince dai grafici, erano previste due finestre per ciascun prospetto laterale, probabilmente per utilizzare al meglio le pareti all'interno, si è preferito realizzare un'apertura per lato di larghezza estremamente contenuta. (file di riferimento: **ALLEGATO 8.23_TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI – Tavola 2**)

11.3. Immobili realizzati in assenza di titolo autorizzativo

- Appartamento **Castello di Poppa**: ricavato da una grotta esistente in tufo esistente, divisa in due parti unite da una galleria. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente il 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 70,00. Si compone di due camere con annesso servizio igienico e angolo cottura. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.4_CONC. 8935-86_CASTELLO DI POPPA**)
- Appartamento **La Randa** : ricavato da una grotta esistente in tufo esistente, divisa in tre parti unite da due gallerie coperte da volta a botte con altezza variabili da 2,70 m a 4,30 m. Posto a quota -8,65 rispetto a Via Succhivo. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 80,00. Si compone di tre camere con annesso servizio igienico e angolo cottura. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.5_CONC. 8935-86_RANDA**)
- Appartamento **Il Delfino** : ricavato da una grotta in tufo preesistente, posto a quota – 19,70 rispetto a Via Succhivo. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 82,00. Si compone di due camere con annesso spogliatoio, servizio igienico e angolo cottura. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.6_CONC.8935-86_DELFINO**)
- Appartamento **Il Nido** : ricavato da una grotta in tufo esistente, posto a quota – 25,90 rispetto a Via Succhivo. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 20,00. Si compone di una camera con servizio igienico. Per quanto specificato al punto 3 C1, non è stato possibile eseguire i necessari rilievi, pertanto si farà riferimento alla planimetria fornita dal debitore. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.7_CONC.8935-86_NIDO**)

- Appartamento **Il Gabbiano** : ricavato da una grotta in tufo esistente, posto a quota – 6,70 rispetto a Via Succhivo. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 32,00. Si compone di una camera con servizio igienico e angolo cottura. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.8_CONC.8935-86_GABBIANO**)
- Ristorante **Il Fiocco** :si legge nella relazione di accompagnamento che: *“l'appartamento è stato ricavato da una grotta in tufo esistente, posto alla stessa quota di Via Succhivo. Trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. La superficie utile per il mutamento di destinazione d'uso è pari a mq 36,0. Si compone di due camere con annesso servizio igienico e angolo cottura. Identificato in catasto al foglio 19,mappale 422 (mq 271), p.lla 905 .Ricade in zona F1 ed A2 del P.R.G.”* Lo stato attuale **non è conforme** all'istanza di concessione atteso che per realizzare il ristorante descritto al precedente punto 3 C2, al cespite originario è stato annesso il deposito vicino (particella 422) tramite una breve galleria scavata nella roccia; sono state inoltre effettuate modifiche interne all'appartamento per distribuire gli spazi interni convenientemente alla nuova funzione (file di riferimento: **ALLEGATO 8.9_CONC.8935-86_FIOCCO** e **ALLEGATO 8.23_TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI** tavola 5). La nuova destinazione d'uso, come dichiarato dall'UTC di Serrara Fontana è compatibile con la zona A2 nella quale ricade la particella e con la funzione turistico-ricettiva del complesso; la compatibilità decade al variare della destinazione d'uso del complesso (file di riferimento:**ALLEGATO 8.10_CONFORMITA' FIOCCO**)
- **Depositi** p.lle 422 e 915, la particella 422 è stata inglobata nel ristorante Il Fiocco ed è stata modificata come indicato della succitata Tavola 5; la particella 915, descritta al precedente punto 3 C3 quale Deposito H, è del tutto **conforme** all'istanza presentata.(file di riferimento: **ALLEGATO 8.11_CONC.8935-86_DEPOSITI**)

- Appartamento **Il Carrubo**: La superficie utile da condonare è pari a mq 72,00 – altezza utile 2,90 m. Oblazione versata pari a £ 1.730.000. Stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.12_CONC.1729-95_CARRUBO**)
- Appartamento **La Cicala**: La superficie utile da condonare è pari a mq 76 ,00 – altezza utile 2,70 m. Oblazione versata pari a £1.830.000. La superficie totale e la distribuzione interna sono sostanzialmente corrispondenti alla pianta allegata all'istanza, salvo per il numero di alcune piccole nicchie ricavate nella parete Nord. Il numero ed il tipo delle aperture non è del tutto corrispondente, nello specifico, la finestra ad Ovest riportata nella pianta , non è stata realizzata considerato che la parete è interrata, lo stesso dicasi per la finestra della cucina a Nord. In facciata sono inoltre presenti due piccole aperture sprovviste di infisso non riportate. Trattandosi di piccole varianti apportate in corso d'opera del tutto assentibili, si ritiene lo stato di fatto **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.13_CONC.1729-95_CICALA**)
- **Portineria**:La superficie utile da condonare a mq 17,0 – altezza utile 2,60 m. Oblazione versata pari a £ 408.000. La pianta allegata all'istanza è poco più di uno schizzo, tuttavia, sono leggibili forma e dimensioni del manufatto che corrispondono a quelle attuali. Non è stata rappresentata graficamente l'apertura nella parete laterale, si tratta di una modifica sostanzialmente assentibile atteso che l'affaccio avviene all'interno della stessa proprietà . Lo stato di fatto è **conforme** (file di riferimento:**ALLEGATO 8.14_CONC.1729-95_PORTINERIA**)
- Appartamento **Jonathan**: Dall'esame della documentazione presso l'U.T.C. Risulta che:
 1. il precedente proprietario, Giuseppe XXXXXXXXXX aveva presentato una prima istanza di concessione edilizia in sanatoria prot. **8935** del 24/12/1986 integrata in data 09/01/1998 per opere di ampliamento e nuova costruzione realizzate in assenza della prescritta concessione

ed eseguite in data antecedente il 31.12.1993, ultimate in data antecedente il 15.03.1985. Nell'istanza si fa riferimento “*ad un manufatto di piccole dimensioni, circa mq 32,00, ricavato da una grotta in tufo esistente, posto a quota – 19,70 rispetto a Via Succhivo, trasformato in abitazione stagionale anteriormente al 1972. Si compone di due camere con servizio igienico e angolo cottura. Identificato in catasto terreni: partita 5584, foglio 19, mappale 371 (mq 3201) ricade in zona F1 ed A2 del P.R.G. e in catasto fabbricati: partita 2522, foglio 19, p.lla 897*”. La planimetria riportata nell'istanza rappresenta quindi un immobile di dimensioni decisamente inferiori a quelle realizzate. (file di riferimento: **ALLEGATO 8.15_CONC.8935-86_JONATHAN**)

- Successivamente fu presentata una seconda istanza prot.1729 del 27.02.1995 in forza della L. 724/94.
- In seguito all' accertamento effettuato dall'UTC di Serrara Fontana (NA) il 24/08/2000,(file di riferimento: **ALLEGATO 8.16_ACCERTAMENTO JONATHAN**),l'UTC ha emesso ordinanza di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi n. 117 del 05/10/2000. (file di riferimento **ALLEGATO 8.17_ORDINANZE DI DEMOLIZIONE**)
- In seguito all'ordinanza succitata, il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha presentato un primo ricorso al TAR (respinto dal Tribunale) il 21/12/2000 per l'annullamento della suddetta ordinanza e di tutti gli altri atti preordinati, previa sospensione del provvedimento,in quanto il manufatto era già oggetto di regolari istanze di condono edilizio e per lo stesso, fu presentata al Comune di Serrara Fontana, istanza di accertamento di conformità urbanistica. (file di riferimento: **ALLEGATO 8.18_RICORSI TAR**)
- In data 19/10/2000, il ricorrente ha presentato una terza istanza di concessione edilizia in sanatoria rispetto alla quale l'UTC non ha espresso parere ed il 12/02/2001 presenta al Comune un'istanza di accertamento di conformità protocollata al n.1237

- Il 17/04/2001 [REDACTED] ha presentato ulteriore ricorso al TAR n. 2148/2001 contro il Comune di Serrara Fontana per l'annullamento del silenzio-diniego formatosi sulla domanda di concessione di cui al precedente punto. Il ricorso è stato accolto e con sentenza n. 1682 del 17/04/2001 il Tribunale ha dichiarato illegittimo il comportamento omissivo del Comune condannandolo altresì al pagamento delle spese di giudizio
- Nel 2001 l'amministrazione Comunale rigetta tutte le istanze di sanatoria e dichiara insanabile l'abuso. (file di riferimento: **ALLEGATO 8.19_RIGETTO ISTANZE JONATHAN**) Nello specifico:
 - con nota 8846 si rigetta l'istanza di concessione edilizia in sanatoria presentata il 19/10/2000 in quanto l'area di realizzazione ricade nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico vigente, ricade in zona di Protezione Integrale, nella quale, ai sensi dell'art. 11 delle norme di attuazione, sono vietati interventi edilizi che comportino incrementi dei volumi esistenti su terreni inedificati salvo quelli volti al mero adeguamento igienico di case rurali preesistenti. Ricade altresì in zona A2 ed in zona F1³⁴ dove è interdetto qualsiasi tipo di intervento ed è previsto il solo utilizzo agricolo del terreno. L'area è inoltre assoggettata al vincolo di inedificabilità di cui al P.T.P.
 - Con ordinanza n. 32 del 12/04/2001 si rigetta l'accertamento di conformità n. 1237 per quanto espresso alla nota 8846, si reitera altresì l'ordinanza di demolizione n. 117
 - con nota 1237 si rigetta l'istanza di concessione edilizia in sanatoria protocollata allo stesso numero per le motivazioni già espresse alle precedenti note.

³⁴

Territorio destinato al rispetto di particolari attrezzature

11.4 Immobili ampliati

- Appartamento **La Villetta** (file di riferimento: **ALLEGATO 8.20_CONC. 1729.95_VILLETTA**): La superficie utile da condonare è pari a mq 18,00 – altezza utile 2,65 m. Oblazione versata pari a £ 435.000. Al manufatto originario, costituito dal blocco dei servizi igienici per il tennis, una cucina, una stanza ed un w.c, fu aggiunta una camera da letto (file di riferimento: **ALLEGATO 8.23_TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI** – Tavola 1)
- Appartamenti **La Rondinella** e **La Sentinella** (file di riferimento: **ALLEGATO 8.2_CONC. 8-76**)

Realizzati con Concessione n. **8/76** del 05/03/1976 rilasciata su richiesta di [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di una villetta ad un piano, destinata a civile abitazione, su progetto del Geom. [REDACTED]. Il volume previsto da progetto per la piccola costruzione era pari a 400 mc su 490 mc e la superficie coperta era di 130 mq su 163,50 consentiti. Alla concessione era allegata Nota della Soprintendenza n. 14040 del 24/09/1975. In fase di realizzazione, probabilmente a causa della particolare orografia del terreno, al posto della predetta villetta, furono realizzati due appartamenti separati posti a quote differenti, ergo fu presentata istanza di concessione in sanatoria di cui al successivo punto 11.4.2 **prot. n. 1729 (file di riferimento:ALLEGATO 8.21_CONC. 1729-95 Rondinella E Sentinella)**.La superficie utile complessiva da condonare è pari a mq 36,00. L'oblazione versata pari a £ 865.000.I cespiti furono realizzati in difformità delle prescrizioni di legge: all'appartamento “La Sentinella” fu aggiunto il corpo di fabbrica destinato alla prima camera da letto,mentre a “La Rondinella”fu aggiunto un servizio igienico. Lo stato di fatto di entrambi è **conforme** all'istanza presentata file di riferimento:**ALLEGATO 8.23_TAVOLE CONFORMITA' CONCESSIONI** – Tavola 3 e Tavola 4)

11.5 sanabilità degli abusi rilevati : le istanze di concessione edilizia in sanatoria per gli abusi commessi, descritte ai punti 11.1, 11.2, 11.3, ad esclusione dell'appartamento "Jonathan", sono ancora sospese presso l'UTC di Serrara Fontana. Come riportato nell'introduzione alle relazioni, la scrivente CTU ha più volte chiesto per iscritto all'UTC di voler fornire indicazioni riguardo l'effettiva sanabilità degli abusi ma, ad oggi, non è stata ricevuta compiuta risposta. Per quanto riguarda i manufatti descritti al punto 3 C4³⁵ sono state emesse dall'UTC le relative ordinanze di demolizione di seguito specificate (file di riferimento: **ALLEGATO 8.22_ACCERTAMENTI UTC** e **ALLEGATO 8.17_ORDINANZE DI DEMOLIZIONE**):

- **Deposito "A"**: Sebbene il manufatto non sia stato raggiunto da ordinanza di demolizione da parte dell'UTC, per quanto esposto nei punti seguenti, è possibile mantenere la sola incannucciata che non costituisce né opera edilizia né volumetria atta a modificare lo stato dei luoghi, atteso che si tratta di un materiale rimovibile senza l'intervento di operai specializzati. Pertanto la muratura, unitamente alla copertura, deve essere rimossa.
- **Deposito "B"**: con accertamento tecnico effettuato il 18/05/2011 l'UTC si rileva l'esistenza del manufatto che si attesta sulla particella 528 del foglio 19 Catasto Terreni ricadente in zona A2 e in zona P.I³⁶. Del vigente P.R.G., deriva dalla trasformazione di un pergolato rimovibile originario³⁷, di dimensioni m 9,00 x 2,50; successivamente, con Concessione Edilizia n. 07/78 del 29/11/78, si assentiva la trasformazione del pergolato in tettoia smontabile, dimensioni m 11,00 x 4,00, altezza m 2,50-2,70. Accertato che

³⁵ Realizzati in violazione della Legge 64/74 e successive modifiche ed integrazioni; in violazione del D.Lgs 42/04, in difformità al P.R.G. Vigente, in difformità del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.)

³⁶ Zona A2. Territorio urbano di rilevante interesse ambientale; P.I. Protezione integrale

³⁷ Assentito con Concessione n. 19/73 (rilasciata il 15/03/73 e nota 5931 del 09/09/1974 della Soprintendenza)

l'opera realizzata ricade in zona sottoposta alla Legge 64/74 ed ha comportato modifica dello stato dei luoghi, realizzata in assenza del prescritto permesso a costruire e dell'Autorizzazione Paesaggistica³⁸, che le stessa non risulta ultimata entro il 31/03/2003 come previsto dall'art. 2 della Legge 269/2005, con Ordinanza n. 57 del 14/11/2011 viene ingiunto alla Società [REDACTED] di **DEMOLIRE AD HORAS** a propria cura e spese il manufatto in oggetto con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

- **Deposito “C”** : da accertamento tecnico dell'UTC di Serrara Fontana (NA), effettuato il 19/05/2006, è stato rilevato il deposito in oggetto. Risulta all'UTC un'istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/03, prot. 12329 del 10/12/2004 (modello D allegato alla relazione di accertamento) per una superficie di 300 mq e volume di 745 mc, presentata dalla [REDACTED] nella persona di [REDACTED]. Si legge nell'istanza che *“Il manufatto è identificato in Catasto Terreni al foglio 19, mappale 528, particelle 899 e 900, destinazione d'uso non residenziale, immobile non soggetto a vincolo di tutela che sorge su area privata”*: L'immobile in realtà, è stato realizzato dall'accorpamento delle suddette particelle, che identificavano due tettoie autorizzate con concessione edilizia n. 36/74, lo stesso ricade in zona A2 del vigente P.R.G. L'opera descritta è stata dunque realizzata in zona sottoposta alla Legge 64/74 ed ha comportato modifica dello stato dei luoghi, realizzata in assenza del prescritto permesso a costruire e dell'Autorizzazione Paesaggistica”, ergo con Ordinanza n. 113 del 29/08/2006 viene ingiunta alla [REDACTED] [REDACTED] la **DEMOLIZIONE AD HORAS** a propria cura e spese del manufatto in oggetto con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.
- **Deposito “D”**_: da accertamento tecnico dell'UTC di Serrara Fontana (NA), effettuato il 19/05/2006, è stato rilevato il manufatto in oggetto. Per lo stesso fu presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 326/03, prot. 12330 del 10/12/2004 (modello D allegato alla relazione di accertamento), relativa ad una superficie di 290,00 mq ad uso non

38

art. 146 del D.Lgs. 42/04

residenziale, costruita sul mappale 351 del foglio 19, ricadente in zona F3³⁹ ed in area di protezione Integrale. L'opera descritta è stata dunque realizzata in zona sottoposta alla Legge 64/74 ed ha comportato modifica dello stato dei luoghi, realizzata in assenza del prescritto permesso a costruire e dell'Autorizzazione Paesaggistica, ergo Ordinanza n. 113 del 29/08/2006 viene ingiunta alla [REDACTED] la **DEMOLIZIONE AD HORAS** a propria cura e spese del manufatto in oggetto con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

- **Manufatto "E"**: con accertamento tecnico effettuato il 18/05/2011, l'UTC rileva il manufatto per il quale non sono state presentate istanze di concessione in sanatoria. Accertato che l'opera realizzata ricade in zona sottoposta alla Legge 64/74 ed ha comportato modifica dello stato dei luoghi, realizzata in assenza del prescritto permesso a costruire e dell'Autorizzazione Paesaggistica, che le stessa stessa non risulta ultimata entro il 31/03/2003 come previsto dall'art. 2 della Legge 269/2005, con Ordinanza n. 57 del 14/11/2011 viene ingiunto alla [REDACTED] di **DEMOLIRE AD HORAS** a propria cura e spese il manufatto in oggetto con conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

11.6 costi per l'eliminazione degli abusi : (File di riferimento: **ALLEGATO 9_COMPUTO DEMOLIZIONI**) il CTU ha eseguito il computo metrico estimativo per ciascun immobile da demolire, non sono state computate le spese per il ripristino dello stato dei luoghi non essendo la scrivente a conoscenza del loro stato pregresso. La somma stimata per detta demolizione è pari ad € 314.000,00 (euro trecentoquattordicimila/00)

Punto 12: possibilità di vendere i beni pignorati in uno o più lotti: non è stato possibile procedere alla formazione di singoli lotti perchè l'iter procedurale richiede tempi non quantificabili ed ha costi elevatissimi. Ovvero, una volta definito un lotto ed il relativo tipo mappale, bisogna inoltrare l'istanza all'Ufficio

³⁹ Zona F3: territorio destinato a verde pubblico o a parco idrotermale

Tecnico Comunale che, in tempi non precisabili, si pronuncia sulla correttezza e sull'ammissibilità del tipo solo dopo aver operato la sovrapposizione tra il rilievo topografico e le mappe catastali. Una volta accettato il tipo mappale, si può procedere ai singoli frazionamenti presso il catasto attraverso la procedura PREGEO che ha un costo di almeno 95 € per ogni singola pratica.

Punto 13: pignoramento pro quota e divisibilità in natura dell'immobile: **negativo**, l'immobile non è stato pignorato pro quota

Punto 14 accertamento di possibili locazioni dell'immobile: l'immobile è una struttura turistico – ricettiva di tipo alberghiero costituita da appartamenti stagionali meublé affittati nei periodi di vacanza, si può pertanto affermare che l'immobile è libero.

Punto 15 accertamento di occupazione da parte del coniuge separato: **negativo** l'immobile è proprietà di una Società immobiliare.

Punto 16 esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, oneri di natura condominiale, diritti demaniali: non sussistono sui beni vincoli di tipo artistico né diritti demaniali. Per quanto concerne vincoli e servitù, poiché non è stato diversamente specificato nell'atto di compravendita del notaio Tirone (rif. ALLEGATO 4_TITOLI DI PROPRIETA'), il CTU ritiene siano valide le indicazioni contenute nell'atto di compravendita del notaio Paladini, riportate nella nota di trascrizione 22322/17096 (file di riferimento: **ALLEGATO 2_VISURE IPOCATASTALI**) ovvero:

- sulla particella 353, grava una servitù di passaggio a favore di una grotta ramificata sottostante i campi da tennis
- sulla particella 528, grava una servitù di passaggio a favore di una grotta ramificata scavata al di sotto del piano di campagna, denominata “di Leonardo” alla quale si accede dalla particella 391
- servitù di accesso e passaggio per la discesa a mare, costituita a favore della parte venditrice () e () vita sua natural durante, per sé ed eventuali suoi ospiti, ad esclusione degli

eredi, per gli occupanti le unità immobiliari denominate “Merra”, “Mimosa” e “Mimosa 2”

- inibizione sempre, a titolo di servitù perpetua, della possibilità per la parte acquirente di installare motori o qualsivoglia apparecchio che potrà originare effetti sonori, né aprire luci o finestre limitatamente al locale denominato “Grotta di Francesco” sito in prossimità dell'ingresso all'unità immobiliare denominata “La Randa”

Punto 17 determinazione del valore dell'immobile: (file di riferimento: **ALLEGATO 10.1_ INDAGINI DI MERCATO**)

Stima del valore di mercato delle unità immobiliari con destinazione residenziale stagionale

Lo scopo della presente relazione consiste nella stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di seguito descritta ed identificata.

Validità della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare etc) sono stati desunti dalla documentazione esaminata dal CTU , sono stati altresì eseguiti rilievi metrici e verifiche ipo-catastali, oltre ad ulteriori accertamenti in ordine a servitù attive o passive, ad usufrutti ed altri diritti reali, nonché alla regolarità edilizio-urbanistica dell'unità immobiliare stessa.

Sono stati infine eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale.

Procedimento valutativo adottato

Per quanto riguarda gli appartamenti, il ristorante e i locali uso deposito, si è pervenuti alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "sintetico comparativo ponderato" o “stima per punti di merito” o ancora “stima per valori tipici” che consente di pervenire al più probabile valore di mercato in assenza di un campione rigorosamente omogeneo. Si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un bene presente sul territorio dalle quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

Le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

1. caratteristiche posizionali estrinseche
 - Qualificazione infrastrutturale: accessibilità
 - Qualificazione ambientale
2. caratteristiche posizionali intrinseche
 - Panoramicità, orientamento, soleggiamento
3. caratteristiche intrinseche o tecnologiche:
 - Qualità edilizia, tipologia, stato conservativo
4. caratteristiche produttive: Stato di occupazione

In questa sede si è scelto di applicare il metodo moltiplicativo, che fa riferimento a tutte le caratteristiche che contribuiscono al valore del bene dell'immobile considerando però un valore di mercato minimo ritenuto idoneo per i beni in oggetto; il coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche K è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi

$$K = (K_{pe} * K_{pi} * K_t * K_e)^{40}$$

La formula Vm unitario ponderato = Vmedio * K

Dalle indagini di mercato svolte dal CTU presso le fonti ufficiali e presso le agenzie immobiliari di zona, si rileva che non è presente, al momento sul mercato, un complesso residenziale come quello oggetto di stima, così come non è presente la tipologia di appartamenti per le vacanze simile a quelli che compongono il residence, infatti, le agenzie non hanno né trattative in corso né contratti chiusi di recente

Meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia è relativo al comune di Serrara Fontana. In totale sono presenti 43 annunci immobiliari, di cui 31 in vendita e 12 in affitto, con un indice complessivo di 13 annunci per mille abitanti.

⁴⁰ posizionali estrinseche K_{pi},posizionali intrinseche K_{pe},intrinseche K_i,produttive K_e
Coefficiente sintetico prodotto K.

Il prezzo medio degli appartamenti, tipologia civile abitazione e/o villino, in vendita (4.350 €/m²) è di circa il 95% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.200 €/m² ed è anche di circa il 67% superiore alla quotazione media provinciale (2.600 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali è basata la stima è però esiguo (circa 17), l'affidabilità delle quotazioni è conseguentemente limitata. La quotazione dei singoli appartamenti a Serrara Fontana è molto diversificata: nella maggioranza dei casi è comunque compresa tra 3.450 €/m² e 5.200 €/m². (Dati forniti da Immobiliare.it) .

Pertanto sono stati presi in considerazione i valori forniti dai borsini immobiliari, i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed i valori ricavati dalle indicazioni delle agenzie immobiliari nazionali. La tipologia di riferimento è residenziale di tipo economico, sita in zona D4, periferica – Succhivo .

La media dei valori minimi riportati, riferita allo stato conservativo normale è pari ad **€/mq 1.815,00** assunto come il più probabile valore di mercato , per le unità residenziali in oggetto che, hanno caratteristiche costruttive, impiantistiche e funzionali minime proprio in rapporto al loro carattere stagionale.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MIN. €/mq	VALORE DI MERCATO MEDIO €/mq	VALORE DI MERCATO MAX €/mq	FONTE
Abitazioni di tipo economico	normale	1900		2850	OMI 1° sem. 2014
Abitazioni di tipo economico	normale	1800		2750	OMI 2° sem. 2014
Abitazioni di tipo economico	normale	1747	2183	2620	Borsino immobiliare
Abitazioni di tipo economico	normale	1900	2366	2844	Casa.it

Risultati della valutazione

Per le attrezzature sportive e la piscina è stato utilizzato il metodo del valore di costo moltiplicato il coefficiente di vetustà tenendo però in considerazione anche l'ottimo stato di manutenzione delle strutture.

Per quanto concerne il **valore immobiliare dei terreni agricoli** è notevolmente carente, se non del tutto assente, un'informativa simile a quella del mercato immobiliare; non sono disponibili listini che diano indicazioni sia pur sommarie sul relativo valore, a parte quelli molto generici dell'INEA (Istituto Nazionale di Economia Agraria).

Nel contempo le vendite di terreni agricoli sono assai meno frequenti di quelle relative alle unità urbane per cui è molto difficoltoso il reperimento dei rogiti riguardanti tali beni dai quali dedurre i prezzi reali praticati. Si aggiunga a questo la completa staticità del mercato delle compravendite, ne consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Sebbene nel nostro ordinamento giuridico esista ancora il concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito *valore agricolo medio (VAM)* determinato a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura ai fini della determinazione delle indennità di esproprio, a seguito della Sentenza n. 181 del 11.06.2011 della Corte Costituzionale è stata dichiarata l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del DPR 327/01 che ponevano a base del computo dell'indennità di espropriazione dei terreni non coltivati i valori agricoli medi determinati e pubblicati annualmente dalle Commissioni Provinciali Espropri.⁴¹

Si deve pertanto necessariamente procedere alle determinazioni riguardanti terreni agricoli, applicando il valore venale corrente di mercato dei cespiti oggetto di ablazione come prescritto dai canoni dell'estimo, attraverso il procedimento di

⁴¹ Peraltro detti valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, oltre altre criticità non espresse in questa sede.

stima comparativa sulla base dei valori di cespiti assimilabili a quelli oggetto di valutazione, situati nella zona di riferimento.

Dalle agenzie immobiliari di zona risultano in vendita due soli terreni siti nel comune di Barano d'Ischia confinante con quello di Serrara Fontana e che presentano caratteristiche orografiche simili a quello oggetto di stima. Altri terreni, di natura pianeggiante, sono in vendita nel comune di Ischia. Il prezzo richiesto è compreso tra i 70 e gli 90 €/mq in linea con altri terreni non edificabili in vendita sull'isola di Capri ed in linea con i valori indicati dal listino INEA per le zone agricole della provincia di Napoli, che si attestano tra i 52.000 e i 94.000 €/Ha

Le caratteristiche del terreno in questione e le numerose opere ed essenze presenti non sono quantificabili numericamente al momento perchè, oltre ad ulteriori accessi in loco, occorrono almeno i dati economici sul rendimento dell'agrumeto, sulla periodicità delle potature della pineta, sono necessari i dati dimensionali e l'età delle piante e sarebbe d'uopo la consulenza di un agronomo per la stima puntuale delle essenze arboree.

Si ritiene pertanto, con i mezzi oggi a disposizione, di poter attribuire il valore venale di **€/mq 80,00** che comprenda, almeno in parte il soprassuolo.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Si tenga infatti presente che, oltre il mero valore commerciale degli immobili, qui valutati singolarmente, va anche considerato l'approccio edonistico, si parte cioè dall'assunto che il valore di certi beni discende dall'utilità derivante dalle loro caratteristiche intrinseche, che determinano la maggiore o minore appetibilità dei servizi presenti nel complesso. E' il caso ad esempio del ristorante, inserito in un complesso turistico di elevata bellezza ma, al contempo decentrato rispetto alla posizione dei servizi di prima necessità, è un valore aggiunto per il turista che non voglia preoccuparsi di preparare i pasti non avendo esercizi commerciali vicini.

Analoghe considerazioni possono farsi per la piscina termale, è un valore aggiunto ad esempio per una famiglia con bambini molto piccoli poiché la costa alta non offre una spiaggetta, oppure per una persona anziana con ridotte capacità motorie o per chiunque voglia beneficiare delle acque termali anche nei mesi primaverili.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano qui di seguito le risultanze della valutazione precedute dalla descrizione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

- **Ubicazione delle unità immobiliari:** Serrara Fontana (NA) – Via Provinciale Succhivo- Residence Costa del Capitano

Il resort si trova in località Succhivo, sormonta il borgo di Sant'Angelo sito nel Comune di Serrara Fontana, il Comune si trova a 366 metri s.l.m. Confina a Nord con il comune di Casamicciola, a ovest con il comune di Forio, e ad est con il comune di Barano. Si estende su 6,44 Km², al 2010 contava 3.205 abitanti con densità abitativa pari a 497,67 ab/Km². Nasce dalla fusione dei centri abitati di Serrara (capoluogo) e di Fontana, lungo le pendici del monte Epomeo, ed ha economia prevalentemente agricola. Il territorio comunale si compone anche di diverse frazioni e località, la più rinomata è Sant'Angelo, piccolo borgo di pescatori diventato un centro turistico di primo .

Il residence Costa del Capitano si attesta su una superficie pari a mq 26.842 di cui mq 2.300 sono costituiti da fabbricati (appartamenti e depositi), mq 16.700 tenuti a parco verde attrezzato per lo sport ed il relax e mq 7.800 tenuti a verde agricolo. Confina a Sud con il mare, ad Ovest con proprietà aliene, a Nord con Strada Provinciale Sacchetti e proprietà aliene e ad Est con Via Provinciale Succhivo. Costruito su un terreno roccioso a picco sul mare, è inserito in un contesto paesaggistico di elevato valore ed esso stesso, per la cura, l'ampiezza e la qualità dei suoi spazi verdi, contribuisce ad aumentare questo valore.

- **presenza di servizi pubblici e privati ed appetibilità dal punto di vista commerciale e produttivo**

La zona è piuttosto carente di servizi, questi sono decentrati rispetto al resort che si trova in zona periferica. Trattandosi di una struttura ricettiva di tipo turistico, composta da abitazioni stagionali, prese in fitto per una o due settimane al mese, beneficia relativamente della presenza di servizi; tuttavia, anche in virtù di un breve soggiorno, è necessaria la presenza di esercizi commerciali quali negozi di genere alimentare (ove mai non si voglia usufruire del ristorante interno), farmacia, abbigliamento, ufficio postale, sportello bancomat, chiesa, pompe di benzina, etc.

Il sistema dei trasporti non è molto efficiente: da Napoli e dalle altre isole, bisogna raggiungere il porto di Forio servito esclusivamente da aliscafi o quello di Casamicciola Terme servito anche dai traghetti. Sull'isola ci si può spostare con i taxi oppure con i mezzi pubblici che sono poco frequenti, hanno tempi di percorrenza medio – lunghi e sono decisamente molto affollati già da metà aprile.

- **tipologia immobiliare prevalente nella zona e qualità urbana**

Sul territorio sono prevalenti le tipologie del villino e del “palazzetto” a due o tre piani, non mancano case isolate che presentano le caratteristiche dell'architettura mediterranea e poche case coloniche. Sparse per tutto il comune, è possibile trovare caratteristiche e particolari costruzioni adibite ad abitazioni e a cantine scavate nel tufo che ha la proprietà di mantenere una temperatura gradevole sia nel periodo invernale che in quello estivo.

- **Caratteristiche generali delle unità immobiliari in oggetto**

come dettagliatamente illustrato al precedente punto 3 C, si tratta perlopiù di abitazioni ricavate da grotte naturali, salvo gli appartamenti denominati “La Villetta” e “L'Ulivo”, tutti gli altri presentano gli ambienti di soggiorno esposti a Sud per il lato lungo e gli ambienti di servizio seminterrati. Si classificano come abitazioni di tipo economico in virtù delle caratteristiche costruttive e impiantistiche nonché del livello delle rifiniture e dei sanitari. La struttura portante, infatti, è in massima parte costituita dalla roccia che

internamente è stata “rettificata” per ottenere spazi meglio fruibili. In alcuni appartamenti come “La Randa” e il “Castello di Poppa”, gli ambienti interni sono collegati da gallerie scavate nella roccia. La dotazione impiantistica è essenziale, le cucine sono sprovviste di impianto a gas, per la produzione dell'acqua calda si fa uso dello scaldabagno, è presente l'impianto di di raffrescamento autonomo a parete. Le qualità estrinseche posizionali sono di ottimo livello, ad esclusione dei succitati villini che sono più distanti dal mare e affacciano sulle aree verdi interne, tutti gli appartamenti godono di una vista panoramica di elevato pregio ambientale.

- **Vetustà (invecchiamento fisico) ed obsolescenza (invecchiamento economico) delle unità immobiliari**

la maggior parte degli appartamenti è stata realizzata tra gli anni '70 e '80, alcuni di questi sono stati ampliati nei primi anni '90; lo stato manutetivo è decisamente ottimo,infatti, annualmente si provvede alla revisione esterna ed interna di porte, finestre, sanitari, rivestimenti, etc e all'eventuale sostituzione di parti ammalorate, lo stesso dicasi per la cura delle aree scoperte pertinenziali.

STIMA DEI CESPITI

- APPARTAMENTI VALORE TOTALE € 1.889.387,88 arrotondati ad €
1.890.390,00

1. La Villetta

Posto a poca distanza dall'ingresso a quota +61,21, guarda a Sud verso uno scorcio di mare, ad Ovest si affaccia su di una zona utilizzata come deposito. Tutti gli ambienti dell'appartamento, escluso il w.c. sprovvisto di aperture, affacciano sull'area scoperta.

DESTINAZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	18,24
Letto	15,46
Cucina	5,9
W.c.	2,97

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€114.345,00

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	63,76	1,00	63,76
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	58,17	0,10-0,02	5,82
cantina	0	0,25	-
			70

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	0	1,00	-
posto auto	0	1,00	-

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti
nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima
(euro/mq)

1.815,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato
(euro/mq)

0,900

1.633,50

riepilogo superficie complessiva (mq)

70,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO**114.345,00****Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione***coeff. su base 1*

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	7
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		90,00

2. L'Ulivo

Posto di fronte all'ingresso a quota + 59,10. Lo spazio esterno si configura come una corte di 101,00 mq, è recintato ad Sud e a Nord da muratura rifinita da pietrame di tufo, mentre ad Ovest si trova il giardino di circa 63,20 mq separato dalla corte grazie ad un'ampia aiuola, chiuso internamente da uno steccato, affaccia su una scarpata tenuta a verde incolto. L'appartamento di altezza utile pari a m 2,70, è ad un solo livello, realizzato in cls armato, presenta copertura piana e rifinitura esterna al civile, Consta di tre stanze che affacciano sulla corte interna di cucina e doppi servizi privi di aperture in quanto posti sul retro. Gli ambienti, che occupano superficie utile al netto dei muri divisorii pari a 81,00 mq, sono tutti intercomunicanti tra loro.

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	26
Letto	19,5
Letto	19,65
Cucina	7,9
W.c.	3,03
W.c.	5,42
Disimpegno	2,86
Totale	81,5
Accesso	24,5
Cortile	101
Giardino 63,20	
Totale area esterna	197

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€221.747,63

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	121,5	1,00	121,50
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	197	0,10-0,02	13,66
cantina	0	0,25	-

135

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
--------------------	-----------------	----------------------------	----------------------------

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti
nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima
(euro/mq)

1.815,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato
(euro/mq)

0,905

1.642,58

riepilogo superficie complessiva (mq)

135,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

221.747,63

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	7
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		90,50

2. Castello di Poppa

Trattandosi di un appartamento seminterrato, presenta la sola facciata Sud a vista. L'accesso avviene dal parco a quota + 61,05 si compone di di quattro ambienti disposti ad "enfilade" collegati da una galleria scavata nella roccia. Nella camera da letto è presente una vasca idromassaggio a pavimento della Jacuzzi (diametro 120 cm circa); all'esterno si trova un solarium con piscina idromassaggio Jacuzzi di forma quadrata, dimensioni 180 x 180 cm circa.

Presso i rivenditori che hanno pubblicato il listino prezzi, il CTU ha ricavato il valore delle vasche idromassaggio deprezzato dal coefficiente di vetustà pari a 0,88 per manufatti di 12 anni di età

Valore di costo vasca idromassaggio tonda €8.000 x 0,88 = €7.040,00

valore di costo piscina idromassaggio €10.500 x 0,88 €9.240

il costo va aggiunto al valore del cespite

€227.864,18 + €7.040,00 + €9.240,00 = **€244.144,00**

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	15
Letto	27,3
Cucina	5,7
W.c.	7,4
Disimpegno	4,5
Ingresso	1,4
Galleria	8,78
Area scoperta	108,3

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 227.864,18

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	108,3	1,00	108,30
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	113	0,10-0,02	10,92
cantina	0	0,25	-
			119

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.815,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,055
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.914,83
riepilogo superficie complessiva (mq)	119,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	227.864,18

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	15
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	10
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	12
	impianti	11
car. Tecnologiche	vetustà	4
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	100
tot		105,50

3. La Randa

Ricavato da una cavità naturale, a quota +51,70 occupa superficie interna di 88,60 mq distribuita in tre corpi collegati da gallerie sotterranee. E' un appartamento seminterrato che presenta la sola facciata Sud a vista. Si compone di quattro camere e accessori.

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	21,3
Letto 1	11
Letto 2	4,7
Letto 3	12,2
Cucina	2,87
W.c.	2,25
Disimpegno	5,9
Vestibolo	1,45
Scala	30
Gallerie	14,6
Area scoperta	220

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 217.672,95

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	120	1,00	120,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	220	0,10-0,02	14,00
cantina	0	0,25	-
			134
descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
box auto	0	1,00	-
posto auto	0	1,00	-

ANNOZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.815,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,895
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.624,43
riepilogo superficie complessiva (mq)	134,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	217.672,95

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	6
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	8
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
	tot	89,50

5. La Rondinella

Posizionato a quota +57,72 è una costruzione ricavata da una cavità naturale e presenta la sola facciata Sud fuori terra con vista panoramica. Vi si accede dal parco tramite una gradinata in pietra che immette in un corridoio scavato nella roccia dove si attesta anche l'ingresso dell'appartamento contiguo denominato “Il Carrubo”. Si compone di tre camere, cucina e doppi servizi

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	15,45
Letto 1	12,45
Letto 2	16,34
Cucina	5,73
W.c.	4,12
W.c.	3,72
Ingresso	4,77
Accesso	36
Area esterna	75,1

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 153.603,45

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	83,45	1,00	83,45
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	75	0,10-0,02	7,50
cantina	0	0,25	-

91

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOZZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.815,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,930
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.687,95
riepilogo superficie complessiva (mq)	91,00
riepilogo accessori indiretti - BOX AUTO:	-
riepilogo accessori indiretti - POSTO AUTO:	-
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	153.603,45

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	10
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		93,00

6. Il Carrubo

Il cespite seminterrato è contiguo all'appartamento “La Rondinella”, condivide con quest'ultimo l'accesso e la facciata cieca ad Est. Come l'altro sub, è una costruzione ricavata da una cavità naturale che ha la sola facciata Sud fuori terra con vista panoramica. Consta di due camere da letto, un soggiorno/pranzo,cucina, doppi servizi e disimpegno.

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	17,25
Letto 1	15,9
Letto 2	11,3
Cucina	3,84
W.c.	4,08
W.c.	2,2
Disimpegno	6
Accesso	36
Area esterna	101

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 148.539,60

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	80	1,00	80,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	101	0,10-0,02	8,42
cantina	0	0,25	-
			88

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
--------------------	-----------------	----------------------------	----------------------------

ANNOZZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti
nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima
(euro/mq)

1.815,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato
(euro/mq)

0,930

1.687,95

riepilogo superficie complessiva (mq)

88,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO .**148.539,60****Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione**

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	11
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		93,00

7. La Sentinella

Posto a quota + 57,00 m, si raggiunge dal parco tramite gradinata esterna, presenta la facciata Su fuori terra con affaccio panoramico. Consta di tre camere, doppi servizi e cucina. A supporto si veda la stima proposta dal Borsino Immobiliare che propone valore compresi fra i 204.000 e i 221.000 Euro (file di riferimento: **ALLEGATO 10.2_ESEMPI DI STIME**)

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	17,7
Letto 1	20,5
Letto 2	16,3
Cucina	4
W.c.	4,68
W.c.	4,5
Disimpegno	2,2
Area scoperta	97,3

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€ 178.922,70

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti vani mansardati sottotetti abitabili)	97,3	1,00	97,30
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,60	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	91	0,10-0,02	9,10
cantina	0	0,25	-

106

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOZZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

1.815,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

0,930

valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)

1.687,95

riepilogo superficie complessiva (mq)

106,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

178.922,70

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	11
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		93,00

8. La Cicala

Posto a quota + 52,00, occupa superficie netta interna pari a 75,60 mq articolata in due camere da letto, soggiorno/pranzo, cucina, doppi servizi e disimpegno. E' stato ricavato da una cavità naturale, pertanto, l'unica facciata a vista, con affaccio panoramico è quella a Sud. Vi si accede dal parco tramite una lunga gradinata che parte dalla terrazza panoramica conduce fino allo spiazzo, dove si trova l'ingresso. A supporto si veda la stima proposta dal Borsino Immobiliare che propone valore compresi fra i 204.000 e i 226.000 Euro (file di riferimento: **ALLEGATO 10.2_ESEMPI DI STIME**)

DESTINAZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	21,9
Letto 1	17,55
Letto 2	17,1
Cucina	4,3
W.c.	2,77
W.c.	4,2
Disimpegno	6
Area scoperta	93

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€189.050,40

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	102	1,00	102,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	98	0,10-0,02	9,80
cantina	0	0,25	-
			112

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	0	1,00	-
posto auto	0	1,00	-

ANNOZZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

1.815,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)

0,930

1.687,95

riepilogo superficie complessiva (mq)

112,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

189.050,40

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	14
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		93,00

9. Il Gabbiano

Si trova a quota + 41,00, occupa superficie utile pari a 62,00 mq, si raggiunge dal parco attraverso un lungo percorso fatto di gradinate che superano un dislivello rispetto a Via Provinciale Succhivo di circa 20,0 m.

Anche questo appartamento, come gli altri, è seminterrato con la sola facciata Sud fuori terra e con vista panoramica di particolare pregio, gli ambienti si sviluppano ad énfilade sul lato lungo della pianta.

DESTINAZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	20,45
Letto	19
Cucina	7,62
W.c.	5,2
Disimpegno	2,42
Ingresso	4,83
Area scoperta	59,2

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€167.107,05

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	95	1,00	95,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	42	0,10-0,02	4,20
cantina	0	0,25	-

99

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOZZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.815,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,930
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.687,95
riepilogo superficie complessiva (mq)	99,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	167.107,05

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	15
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		93,00

10. Il Delfino

Si trova a quota + 40,80 si raggiunge dal parco attraverso un lungo percorso articolato in gradinate e spiazzi che superano un dislivello di oltre 20,0 m. Il cespite è seminterrato con la sola facciata Sud fuori terra e vista panoramica, gli ambienti, suddivisi in zona giorno e zona notte, si sviluppano ad éfilade sul lato lungo della pianta e sono collegati tra loro da una galleria naturale. Complessivamente consta di tre camere, w.c. cucina e doppio disimpegno.

DESTINAZIONE FUNZIONALE	mq
Soggiorno/Pranzo	16,2
Letto	17,3
Cucina	5,1
W.c.	5,1
Disimpegno 1	7,62
Disimpegno 2	6,35
Corridoio	5,26
Collegamento	1,8
Area scoperta	67,3

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€242.411,40

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	119,65	1,00	119,65
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	67,30	0,10-0,02	6,73
cantina	0	0,25	-

126

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciantisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	1.815,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	1,060
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	1.923,90
riepilogo superficie complessiva (mq)	126,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	242.411,40

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	12
	servizi	14
	verde	6
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	10
	impianti	10
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	110
	tot	106,00

12. Il Nido

Posizionato a quota +34,74, si raggiunge tramite gradinata esterna che parte dallo spiazzo a quota +41,00. L'appartamento è stato dismesso nel 2000 poiché a causa di un crollo interno, avvenuto nel corso dei lavori di ampliamento previsti è diventato inagibile, pertanto si è considerato un valore di mercato pari ad €889,00 ottenuto dalla sommatoria delle caratteristiche dell'immobile diminuito del 6% considerato che sono completamente da ristrutturare sia l'accesso che l'appartamento stesso. A supporto si veda la stima proposta dal Borsino Immobiliare che propone valore compresi fra i 32.000 e i 34.000 Euro (file di riferimento: **ALLEGATO 10.2_ESEMPI DI STIME**)

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

28.123,52

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	35,7	1,00	35,70
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	0	0,35	-
giardino	9	0,10-0,02	0,90
cantina	0	0,25	-

37

descrizione	quantità	coeff. Ponderazione	accessori indiretti
-------------	----------	---------------------	---------------------

ANNOZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cio' in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	889,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,855
valore di mercato medio unitario per residenze ponderato (euro/mq)	760,10
riepilogo superficie complessiva (mq)	37,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	28.123,52

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	12
	servizi	13
	verde	6
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	9
	luminosità	7
car. Produttive	car. Costruttive	8
	finiture	8
	impianti	8
car. Tecnologiche	vetustà	2
	obsolescenza	2
	commerciabilità	4
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
	tot	85,50

Ristorante Il Fiocco

Il ristorante è formato dall'unione delle particelle 905 e 422, in origine un appartamento ed un deposito oggi trasformato in cucina. Il cespite è circondato da ampie terrazze panoramiche, poste ai lati e frontalmente all'ingresso. Si compone di sala pranzo allocata nella veranda panoramica, bar, saletta caffè, cucina, bagno per gli ospiti e locali di servizio.

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE	mq
Pranzo	47
Sala caffè	15
Bar	9,4
Cucina	9,2
W.c.	2,7
Locali di servizio	4,9
Disimpegno	8,9
Ingresso	2,77
Area scoperta	171,8

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

€284.726,00

Poichè sul mercato non sono reperibili valori economici per strutture di questo tipo, il più probabile valore dell'immobile è dato dalla somma tra il costo di costruzione, il costo dell'area di sedime e il costo delle aree scoperte .

- Costo di costruzione medio x superficie lorda: €/mq1900,00⁴²
- Costo medio aree scoperte realizzate in conglomerato cementizio €/mq 50,00
- Costo area di sedime⁴³ del fabbricato e delle aree scoperte pertinentziali:
 - area del fabbricato: €1.900,00 x 0,20 = €380,00
 - aree esterne pertinentziali: €50,00 x 0,20 = €10,00

Al valore di mercato calcolato,dato dal costo di costruzione fabbricato + costo di costruzione aree scoperte + costo area di sedime ovvero €1900 + €50 + €380 = €/mq 2330, vanno applicati gli opportuni coefficienti correttivi come segue

⁴² Dato dalla somma dei costi per la realizzazione di sale, cucina, bar, servizi igienici e locali di servizio indicati dall'Agenzia delle Entrate

⁴³ L'art. 36, comma 7, L. 248/2006,:Il costo dei fabbricati strumentali deve essere assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. *Il costo delle predette aree e' quantificato in misura pari al valore risultante da apposita perizia di stima, redatta da soggetti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri e dei periti industriali edili e comunque non inferiore al 20 per cento e, per i fabbricati industriali, al 30 per cento del costo complessivo.*

Determinazione della superficie lorda vendibile

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	130	1,00	130,00
balconi	-	0,25	-
terrazzi	0	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	0	0,10-0,02	-
cantina	0	0,25	-

130

ANNOTAZIONI: la superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare viene qui determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale. Si segnala, in particolare, per i coefficienti non univoci, relativi ai terrazzi, che l'usuale coefficiente è pari a 0,30 in quanto tale pertinenza risulta più "godibile" rispetto ai balconi per dimensioni e conformazione planimetrica: qualora, inoltre, i terrazzi risultassero caratterizzati da una particolare veduta il coefficiente di ponderazione è maggiorato a 0,50 per la maggiore appetibilità di spazi aperti affacciatisi verso località amene e pregiate. Per quanto riguarda i giardini pertinenziali, è d'uso ponderare per 0,10 la quota parte di superficie identica a quella afferente all'alloggio di cui il giardino è pertinenza diretta, e per 0,02 la quota parte di giardino rimanente: cioè in quanto, per il noto principio dell' "utilità marginale decrescente", maggiore è la dimensione del giardino pertinenziale, minore è l'incremento di utilità unitario che questo produce nei confronti dell'alloggio.

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario ricavato (euro/mq)
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)
valore di mercato medio unitario ponderato (euro/mq)
riepilogo superficie complessiva (mq)

2.330,00

0,940

2.190,20

130,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

284.726,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		coeff. su base 1
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	12
	orientamento	10
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	11
	impianti	11
car. Tecnologiche	vetustà	4
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		94,00

- DEPOSITI E LOCALI DI SERVIZIO VALORE TOTALE € 30.194,50 arrotondati ad **€30.195,00**

1. Deposito “G”

Si trova a quota +61,59 ed occupa 15,20 mq di superficie utile. Ricavato da una grotta o cantinola preesistente nella roccia, presenta copertura a volta e forma trapezoidale, non è pavimentato ma rifinito con un battuto di cemento; le pareti sono tinteggiate con pittura di colore bianco

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	15,2	1,00	15,20
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-
			15

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti
nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima
(euro/mq)

655,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

0,845

valore di mercato medio unitario ponderato per magazzini e
locali di deposito (euro/mq)

553,48

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

8.302,13

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	8
	orientamento	7
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	8
	finiture	8
	impianti	8
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		84,50

2. Deposito “H”

Si trova a quota +60,88 ed occupa 13,00 mq di superficie utile, si compone del deposito propriamente detto ed un piccolo servizio igienico dotato di lavabo e w.c. La presenza del servizio spiega il maggiore valore di mercato attribuito ovvero il valore minimo proposto dal Borsino ufficiale per i locali uso deposito o magazzino, si è considerato, infatti, che il locale potrebbe anche essere usato come piccolo ufficio d'appoggio.

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	13	1,00	13,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	-	0,25	-

13

<i>descrizione</i>	<i>quantità</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>accessori indiretti</i>
box auto	-	1,00	-
posto auto	-	1,00	-

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

900,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

0,875

valore di mercato medio unitario ponderato per magazzini e locali di deposito (euro/mq)

787,50

riepilogo superficie complessiva (mq)

13,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

10.237,50

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	15
	servizi	13
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	8
	orientamento	7
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	9
	finiture	9
	impianti	11
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commercibilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
	tot	87,50

3.Reception

Si tratta di un piccolo manufatto in pietra e calcestruzzo posto di fronte all'ingresso al parco a quota +60,86, occupa superficie utile fuori terra pari a 13,80 mq e 0,76 mq entro terra.

Determinazione della superficie lorda vendibile

<i>descrizione</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>coeff. Ponderazione</i>	<i>superficie vendibile (mq)</i>
vani e accessori diretti	14	1,00	14,00
vani mansardati sottotetti abitabili)	-	0,60	-
vani mansardati sottotetti NON abitabili)	-	0,20	-
balconi	-	0,25	-
terrazzi	-	0,35-0,50	-
portico	-	0,35	-
giardino	-	0,10-0,02	-
cantina	0,76	0,25	0,19
			14

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)

900,00

coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)

0,925

valore di mercato medio unitario ponderato per magazzini e locali di servizio (euro/mq)

832,50

riepilogo superficie complessiva (mq)

14,00

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

11.655,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

		<i>coeff. su base 1</i>
car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	14
	verde	7
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	11
	orientamento	9
	luminosità	8
car. Produttive	car. Costruttive	11
	finiture	11
	impianti	9
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	6
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
tot		92,50

▪ **AREE SCOPERTE**

1. Campi da tennis in terra rossa battuta e campetto di bocce

Il valore di costo a nuovo è quantificato dalla scrivente sulla base dei prezzi rilevati, per quanto possibile, da pubblicazione di ditte specializzate nel settore e sulla base dei valori di mercato individuati.

- Costo di realizzazione campo da tennis comprensivo delle opere edili necessarie €/cad. 50.0000; n. 2 campi = €80.000 opportunamente ridotto per la vetustà degli impianti al contorno quali recinzioni, illuminazione, etc : € 80.000 x 0,90 = €72.000
- Valore del blocco servizi formato da un corpo di fabbrica di 12,41 mq che si compone di un antibagno che affaccia sull'area scoperta e di due w.c. è ad un solo piano fuori terra , esternamente è rifinito al civile con intonaco bianco, presenta copertura piana completata da guaina bituminosa ricoperta da uno strato di materiale cementizio pari ad €12.285,00
- Valore del terreno: il valore delle costruzioni principali è pari ad €/mq 1.815, le strutture esterne incidono in misura dell'80% sul valore complessivo mentre l'area di sedime del fabbricato incide per il rimanente 20%; si determina quindi il valore dell'area di sedime $V_m \times 0,20$ ovvero € 1.815 x 0,20 = € 363,00; l'area esterna rimanente è determinata nella misura del 10% dell'area di sedime: €/mq 363,00 x 0,10 = €36,3. Da cui €36,30 x mq 1370 = €49.731

Valore complessivo: €72.000,00 + €12.285,00 + 49.731 = **€134.016,00**

- **Campetto di bocce:** a corpo **€5.000,00**

Determinazione della superficie lorda vendibile BLOCCO SERVIZI

descrizione	superficie (mq)	coeff. Ponderazione	superficie vendibile (mq)
vani e accessori diretti	14	1,00	14,00
giardino	12,5	0,10-0,02	1,25
cantina	0	0,25	-
			15

Stima del valore di mercato

valore di mercato medio unitario rilevato per immobili siti nella zona in cui è collocato l'immobile oggetto di stima (euro/mq)	900,00
coefficiente di apprezzamento o deprezzamento (base 1)	0,910
valore di mercato medio unitario per magazzini e locali di servizio ponderato (euro/mq)	819,00
riepilogo superficie complessiva (mq)	15,00
VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	12.285,00

Dettaglio dei coefficienti correttivi applicati alla valutazione

coeff. su base 1

car. Estrinseche posizionali	accessibilità	14
	servizi	14
	verde	9
car. Intrinseche posizionali	panoramicità	10
	orientamento	8
	luminosità	6
car. Produttive	car. Costruttive	10
	finiture	10
	impianti	11
car. Tecnologiche	vetustà	3
	obsolescenza	2
	commerciabilità	5
car. Tecnologiche	presenza ascensore	80
	tot	91,00

2. Piscina:

Il valore di costo a nuovo della piscina, è quantificato dalla scrivente sulla base dei prezzi rilevati, per quanto possibile, da pubblicazione di ditte specializzate nel settore. I prezzi di mercato escluse le opere edili, per piccole piscine di metacrilato, forma libera, in questo caso a fagiolo si attestano tra 8.000,00 e 15.000,00, ergo il valore medio è di € 11.000,00 Considerate le opere edili occorrenti per l'installazione della piscina, valutandole a corpo, si ritiene congruo assumere un costo di € 15.000,00 decurtato del 10% in rapporto alla vetustà dell'impianto, pertanto il valore finale è pari ad € 15.000,00 x 0,10 = **€13.500,00**

▪ **Aree tenute a verde**

Le aree esterne del residence, sebbene non tutte praticabili, sono ben definite grazie ad interventi edili minori, il soprassuolo vanta almeno un migliaio di piante: Pini marittimi, Cipressi, Ulivi, piccole Querce, Carrubi, Eucalipti, Palme, Banani per citare alcune essenze di alto fusto; a queste si affiancano Cichas, Agavi, Palme nane, cespugli fioriti, etc e circa 1.790 mq tenuti ad agrumeto.

I costi delle essenze succitate sono desumibili dai listini dei fornitori, se si considera che ad esempio il costo di un albero di limoni alto 125/150 cm pari ad €516,00, oppure una comune Cycas alta 45 cm che costa tra i 460 e i 517 €appare congruo il valore attribuito.

Sul terreno in questione, insistono alcuni impianti necessari al buon funzionamento e alla manutenzione del residence, che non è stato possibile rilevare attesa la natura impervia delle aree che li contengono, di seguito elencati. Si consideri che il solo impianto di irrigazione, nella sua forma più semplice, costa oltre 1500 €/mq:

- vasca di raffreddamento
- vasca di raccolta delle acque
- pompe di sollevamento
- impianto di irrigazione

Inoltre la sistemazione a parco, sebbene piuttosto naturalistica, comprende:

- camminamenti in terra battuta
- gradinate di pietra
- steccati di tronchi
- muretti di tufo verde locale tirati a secco
- aiuole
- recinzioni in muratura
- cancello di ingresso al residence
- cancello di ingresso all'area utilizzata come parcheggio

1. **Verde agricolo:** la superficie di terreno a destinazione r/o vocazione agricola è pari a 7.800 mq, di questi 1.790 sono tenuti ad agrumeto e la rimanente parte, vista anche la natura rocciosa del terreno, difficile da praticare se non con mezzi meccanici, è tenuta a verde spontaneo. Considerata anche la presenza degli impianti di cui sopra, appare ragionevole assegnare un valore venale compreso tra €/mq 60,0 e €/mq 80,0 ovvero:

- Agrumeto €80,00 x mq 1.790 = **€143.200,00**
- Verde agricolo €60,00 x me 6.010 = **€360.300,00**

2. **Verde ornamentale:** mq 16.700- mq 1.370 (campi tennis)- mq 1.154 (giardini pertinenziali agli appartamenti) = mq 14.176

€80,00 x mq 14.176 = **€1.132.480,00**

Il valore complessivo del residence ammonta ad **€3.985.840,00** (tremilioni novecento ottancinquemila ottocento quaranta)

TABELLA RIASSUNTIVA

appartamento	Prezzo €/mq	Vm	totale
La Villetta	1.815,00	€114.345,00	
L'Ulivo		€221.747,00	
Castello di Poppa		€244.144,00	
La Randa		€217.672,95	
La Rondinella		€153.603,45	
Il Carrubo		€148.539,60	
La Sentinella		€178.922,70	
La Cicala		€189.050,40	
Il Gabbiano		€167.107,05	
Il Delfino		€242.411,40	
Il Nido	889,00	28.123,52	
			€1.890.390,00

Deposito "G"	655,00		€ 30.195,00
Deposito "H"	900,00		€ 10.237,50
Reception	900,00		€ 11.655,00
			€ 52.087,00
Ristorante Il Fiocco	2.330,00		€ 284.726,00
Campi tennis			€ 134.016,00
Campetto bocce			€ 5.000,00
Piscina			€ 13.500,00
Agrumeto			€ 143.200,00
Verde agricolo			€ 360.300,00
Verde ornamentale			€ 1.132.480,00
			<u>€ 3.985.840,00</u>

Il valore ottenuto deve essere decurtato del costo da sostenere per le opere di demolizione computato in € 314.000,00

€ 3.895.840,00 – € 314.000,00 = **€ 3.671.840,00** (euro tre milioni seicento settantuno ottocento quaranta/00)

Punto 18: eventuale inadeguatezza del canone di locazione ex art. 2923, comma 3 c.c. : Negativo, non ricorre nel caso di specie

CONCLUSIONI

Il complesso turistico residenziale esaminato è regolarmente commerciabile, lo stato dei luoghi è conforme a quello rappresentato nelle concessioni edilizie rilasciate nei primi anni '70, è altresì conforme alle istanze di concessione edilizie presentate tra il 1983 ed il 1995. Per tutti gli altri immobili realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo, sono state emesse dall'UTC le rispettive ordinanze di demolizione. Il costo delle predette opere abusive è stato stimato dal CTU in € 314.000,00 decurtati dal valore complessivo dei cespiti. Sono state altresì effettuate le necessarie variazioni catastali. Per i motivi esposti in relazione, non è stato possibile procedere alla formazione dei singoli lotti, pertanto il complesso è commerciabile come LOTTO UNICO del valore di **€3.671.840,00.**

Il CTU rassegna quindi il mandato ricevuto, conscio di non aver taciuto nessuna informazione utile alla causa pervenutagli, rimanendo sotto vincolo di giuramento sino al deposito del decreto di trasferimento, nonché a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi, ulteriore delucidazione e/o integrazione.

RingraziandoLa per la fiducia accordata, porge distinti saluti

Napoli, 24/08/2015

IL CTU

Arch. Gabriella Pesacane

