

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2007 A CUI È RIUNITA LA N. 45/08

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

SOCIETÀ OMISSIS...

COMUNE DI FURORE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INDICE:

- 1) PREMESSA E QUESITI**
- 2) SOPRALLUOGHI**
- 3) RISPOSTA AI QUESITI**
- 4) ALLEGATI**

RELAZIONE

1) PREMESSA E QUESITI

Il Giudice delle Esecuzioni, dr. Ornella Teresa Dezio, in data 03/12/2008 nomina la sottoscritta dott. ing. Maria Giammarino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 4178, quale CTU nella procedura n. 197/2007 a cui è riunita la n. 45/08 promossa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Omissis.... ed il Comune di Furore, formulando i seguenti quesiti:

- 1. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la documentazione ex art. 567 cod. proc. civ è necessaria e però manca in atti o è inidonea, riferisca l'esperto di tale assenza o inidoneità e restituisca agli atti senz'altra attività, ma dopo il termine da lui fissato per la prosecuzione delle operazioni;*
- 2. Se i beni pignorati consistono esclusivamente in beni per i quali la detta completa ed idonea, proceda secondo i quesiti da 4 a 12;*
- 3. Se i beni pignorati consistono sia in beni per i quali la detta documentazione è necessaria e però manca o è inidonea, sia in beni per i quali la detta documentazione è completa ed idonea, proceda l'esperto a redigere, in via preliminare, una descrizione riassuntiva dei beni per i quali la documentazione è*

mancante e/o inidonea (descrizione da accludere, a guisa di introduzione, alla relazione in risposta agli altri quesiti) e proceda, limitatamente agli altri beni, secondo i quesiti postigli da 4 a 12;

per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea:

- 4. Identifichi con precisi dati catastali e confini e sommariamente descriva l'immobile pignorato, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- 5. Dica dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato e della consistenza del nucleo familiare dell'occupante, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- 7. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*
- 8. Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9. Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*
- 10. Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche) ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati;*
- 11. Corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) o equivalente — di una*

planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura, per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

12. *Estragga reperto fotografico — anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente — dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.*

2) SOPRALLUOGHI

- In data 11/12/2008 la sottoscritta richiede presso l'**Ufficio Tecnico Erariale di Salerno** (ora Agenzia del Territorio) la documentazione catastale relativa agli immobili oggetto di stima (**ALLEGATO 1**).
- In data 04/12/2008 la sottoscritta avvisa le parti (mediante raccomandata con ricevuta di ritorno al comune di Furore in persona del Sindaco pro-tempore , e via fax alla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. - c/o avv. Luigi Adinolfi, Società Omissis... - c/o avv Mario Polizzy , Banca di Credito Popolare – Soc. Coop. per Az. - c/o avv. Elisabetta Munno, MEDIAFACTORING S.p.A. - c/o avv Giancarlo Gargione) per il primo sopralluogo da effettuarsi in data **13/12/2008**, esso viene **rimandato** al giorno **22 Dicembre 2008** alle ore **10.00** a causa dell'impossibilità di essere presente da parte del Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società Omissis..., dott. Omissis... con conseguente rinnovo dell'avviso alle parti come sopra con la differenza che il comune di Furore in persona del Sindaco pro – Tempore viene avvisato mediante indirizzo mail certificato presente sul sito internet del comune di Furore.
- In data 22/12/2008 alle ore 10.30, la sottoscritta, previo avviso alle parti come sopra specificato, si presenta sui luoghi di causa: Albergo "Furore inn Resort" sito nel comune di Furore in via dell'Amore, località "S. Elia". Sui luoghi di causa è presente per la Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. l' avv. Luigi Adinolfi e per la Società Omissis... il dott. Omissis....
In tale data la sottoscritta esegue un primo rilievo dello stato dei luoghi e si riserva di effettuarne dei successivi in data da concordarsi col direttore dell'Albergo per la società Italian Touch Italia srl, il sig.
Infatti, in sede di primo sopralluogo il dott. comunica alla sottoscritta che la Omissis... ha fittato un ramo d'azienda consistente nella gestione dell'Albergo e che avrebbe dato successivamente copia del contratto su richiesta della sottoscritta. In tale data effettua rilievo

fotografico e verifica la corrispondenza con le planimetrie catastali, infine redige verbale di cui si allega copia;

- In data 09/01/2009 alle ore 12.30, la sottoscritta, previo avviso al direttore dell'Albergo sig.

effettua il secondo sopralluogo presso Albergo "Furore inn Resort", in tale data effettua rilievo fotografico e verifica la corrispondenza con le planimetrie catastali, infine redige verbale di cui si allega copia;

- In data 26/01/2009 alle ore 9.00, la sottoscritta, previo avviso al direttore dell'Albergo sig.

effettua l'ultimo sopralluogo presso Albergo "Furore inn Resort", in tale data effettua rilievo fotografico e verifica la corrispondenza con le planimetrie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furore, infine, redige verbale di cui si allega copia;

- In data In data 22/12/2008 la sottoscritta si reca presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Furore (SA) chiede:

- di poter prendere visione ed estrarre copia degli atti inerenti gli immobili siti in via Mola del comune di Furore (Sa) di proprietà della Società Omissis..., distinti in N.C.T. al Foglio 1 particelle 340, 343, 349, 539, 908, 339 e N.C.E.U. al Foglio 1 particelle 337 e 339;

- il certificato di destinazione urbanistica degli immobili di cui sopra.

- In data In data 20/01/2009 la sottoscritta si reca presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Furore ritira copia degli atti richiesti tra cui titoli abilitativi relativi agli immobili di proprietà della Società Omissis..., istanze di condono e titoli amministrativi in copia conforme redatti dal Comune di Furore in favore della Società Omissis... di cui si dirà nel dettaglio in seguito;

- In data 06/02/2009 la sottoscritta si reca nuovamente presso l'Ufficio di Urbanistica del Comune al fine di verificare a seguito del confronto dei documenti prelevati presso il comune di Furore ed il sopralluogo presso l'Albergo stesso se vi fossero titoli abilitativi relativi ai terrazzini prospicienti le Camere al Piano Terra situate sullo stesso piano del Centro Benessere, nulla è stato trovato presso il comune di Furore relativamente agli immobili di cui sopra per cui la sottoscritta ha desunto che si tratta di un piccolo illecito edilizio di cui spiegherà meglio nel prosieguo della relazione.

In tale data la sottoscritta ritira anche un ulteriore atto amministrativo relativo ad un espropriazione per pubblica utilità eseguita dal comune di Furore in favore della Società Omissis... : **DECRETO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO DEL COMUNE DI FURORE (SA) PROT. N. 2104 DEL 08/05/2000**

- In data 29/12/2008 e 05/02/2009 la sottoscritta esegue **visura delle iscrizioni e trascrizioni** a nome della Società Omissis... presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Salerno;
- In data 26/01/2009 la sottoscritta richiede mediante fax al notaio Francesco Figiani in Nocera Superiore Copia Conforme degli Atti di Compravendita relativi ad immobili della Società Omissis... siti nel comune di Furore di cui all'atto di Pignoramento al fine di verificare se ci fosse o meno sugli immobili compravenduti la presenza di servitù od usufrutti;
- In data 06/02/2009 la sottoscritta ritira presso lo studio del notaio Figiani in Nocera Superiore (SA) la copia degli atti in copia conforme di cui sopra, allegati alla presente relazione;

3) RISPOSTA AI QUESITI

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

Gli immobili oggetto del procedimento di esecuzione sono ubicati nel comune di Furore (SA), via dell'Amore, località "S. Elia".

La sottoscritta ha ritrovato delle discordanze tra le Intestazioni relative ai proprietari presenti presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno e l'effettiva proprietà degli immobili ha quindi reperito tutti gli atti di provenienza al fine di chiarire le inesattezze.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si riportano in seguito alcuni punti salienti degli atti amministrativi e degli atti di compravendita da cui si evince la proprietà della Omissis... sugli immobili oggetto di stima:

Ø **Immobile individuato nel N.C.E.U. del comune di Furore al foglio n. 1, particella n. 339**

- o **DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI FURORE (SA) N. 54 DEL 17/07/1991 (ALL. 4):**

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Dato atto che con atto deliberativo n. 106/90 veniva stabilito di alienare alcuni immobili di proprietà del comune , fra questi, la struttura semiultimata dell'impianto sportivo polivalente in località Sant'Elia a favore della Omissis... società a capitale misto ed. a partecipazione maggioritaria di questo Comune;
- Rilevato che la società Omissis... ha ottenuto con deliberazione CIPE del 20/12/1990, l'approvazione ed il relativo finanziamento di un progetto di realizzazione di un complesso sportivo e turistico, previo completamento e

funzionalizzazione della citata struttura, peraltro già affidata in gestione alla stessa società con convenzione n. 5 di REP. del 13/11/1990

- Che detto finanziamento ammonta a L. 8.100.000.000

DELIBERA

- Di aderire **all'istanza** della Omissis..., società a capitale misto ed. a partecipazione maggioritaria di questo Comune (51 %) , intesa ad acquistare la struttura dell'impianto sportivo polivalente Sant'Elia;
- Approvare la relazione tecnica dell'U.T.C., contenente la stipula del valore dell'immobile da alienare, dell'importo di L. 1.200.000.000 facendo salve le eventuali diverse determinazioni della Omissis... acquirente;
- Destinare la presumibile entrata di L. 600.000.000, pari al reale utile derivante a questo comune dalla vendita suddetta, alla copertura dei debiti fuori bilancio riconosciuti come in narrativa.

o CESSIONE VOLONTARIA DI BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' – Rep. n. 02/07 (ALL. 5):

Il giorno 11/03/1997 nel comune di Furore, nella casa comunale, dinanzi al segretario comunale dott.

autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica amministrativa, nell'esclusivo interesse del comune di Furore si sono costituiti:

- Il sindaco del comune di Furore il prof. _____ in qualità di legale rappresentante del comune di Furore;
- Il sac. _____ in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Amalfi – Cava dé Tirreni;

Le parti nelle rispettive qualità dichiarano:

- il Comune di Furore con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 19 del 31/3/83, n. 71 del 25/7/83, n. 2 del 25/01/87 e n. 137 del 18/12/87, tutte esecutive, ha approvato il progetto Generale ed i progetti stralcio esecutivi relativi ai lavori di costruzione di un impianto sportivo comunale, in loc. S. Elia, con i quali provvedimenti venne dichiarata espressamente la pubblica utilità, l'indifferibilità e l'urgenza dei lavori, nonché venne prevista l'espropriazione di un'area , all'epoca di proprietà dell'ex beneficio parrocchiale di S. Elia Profeta di Furore, avente una superficie di mq 6077 individuata nel N.C.T. del comune di Furore al foglio n. 1, mappale n. 339
- che in data 03/09/1985 l'Amministrazione Comunale si immise nel possesso dell'area suddetta e in ordine a tale occupazione venne sottoscritta in data 28/04/1986, convenzione per la cessione volontaria;
- che il 24/07/1989 venne notificato al comune di Furore atto di citazione da parte dell'Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del clero, volto ad ottenere la caducazione della citata convenzione di cessione volontaria, in quanto sottoscritta da organo non titolare del potere di disposizione sul bene ceduto;
- che, pendendo tuttora il relativo giudizio dinanzi al Tribunale di Salerno, R.G. 3177/89, le parti manifestano la volontà di addivenire ad un nuovo accordo di cessione volontaria per la definizione amichevole della succitata controversia;
- che con Deliberazione C.C. n. 18 del 22/03/1986, esecutiva come per legge è stato approvato l'accordo preliminare relativo alla cessione volontaria di cui in epigrafe, sottoscritto in pari data fra le parti, come sopra costituite e legalmente rappresentate, sulla base di un corrispettivo di L. 195.605.575;
- che in ordine al finanziamento dei relativi maggiori oneri, in complessivi L. 244932.175, la Cassa Depositi e Prestiti, con propri provvedimenti in data 17/12/96, ha definitivamente concesso al Comune di Furore n. 2 Mutui rispettivamente di L. 146.959.305 e L. 97.972.870;
- che l'Istituto Diocesano pr il Sostentamento del Clero di Amalfi e Cava de' Tirreni, come sopra legalmente rappresentato, è stato autorizzato ad allineare l'immobile come sopra individuato, gisto Decreto dell'Arcivescovo di Amalfi – Cava de' Tirreni in data 27/01/1997

Tanto premesso fra le parti si stipula quanto segue:

- la narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
 - l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Amalfi – Cava dé Tirreni, cede volontariamente al comune di Furore che accetta ed acquista un'area di mq 6077 individuata nel N.C.T. del comune di Furore al **foglio n. 1, mappale n. 339**, occorsa per la realizzazione dell'impianto sportivo comunale in località S. Elia.
 - L'istituto cedente dichiara che l'immobile oggetto della presente cessione pervenne ad esso mediante Decreto del Ministero dell'Interno in data 30/10/1989,
 - La parte cedente dichiara che per la presente cessione ha ricevuto l'intero corrispettivo di L. 195.605.575 e che in ordine alla medesima cessione non ha più alcuna pretesa o ragione residua, avendo, peraltro, espressamente rinunciato all'ulteriore procedimento dinanzi al Tribunale di Salerno – R.G. 3177/89, la cui causa andrà cancellata dal ruolo per inattività ai sensi dell'art. 309 c.p.c..
- **CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN USO, CON PATTO DI FUTURA VENDITA, DELLE AREE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO SPORTIVO E TURISTICO IN LOCALITÀ S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 3/98 (ALL. 6):**

Il giorno 21/01/1998 nel comune di Furore, nella casa comunale, dinanzi al segretario comunale omissis, autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica, nell'interesse del comune di Furore si sono costituiti:

- Ferraioli Raffaele in qualità di sindaco, legale rappresentante del Comune di Furore;
- Omissis... in qualità di Vice Presidente ed Amministratore Delegato della "Società Omissis..."

premessi che:

- la "Società Omissis...", costituita nel 1988, quale società a responsabilità limitata, a capitale misto ed a partecipazione maggioritaria del Comune di Furore, nella misura del 51 % delle quote sociali, è divenuta società per azioni in data 31/10/1992 con atto pubblico per rogito del notaio Dr. Francesco Figiani in Nocera Superiore (SA). La società ha come scopo la promozione dello sviluppo delle attività produttive, turistiche, sociali, ricettive e ricreative;
- che con delibera del C.I.P.E. del 20/12/1990 veniva approvato e ammesso a finanziamento, per un importo complessivo di L. 8.100.000.000, il progetto denominato "Realizzazione di un complesso sportivo e Turistico nel comune di Furore nella penisola amalfitana", avente la Omissis... quale soggetto proponente e realizzatore;
- che con Delibera del C.C. di Furore n. 54 del 17/07/1991, esecutiva come per legge, veniva autorizzata la cessione in favore di detta società, del complesso sportivo in corso di costruzione, da parte del comune, in località S. Elia di Furore;
- che la cessione era finalizzata al completamento ed alla funzionalizzazione, ad opera della società acquirente, del suddetto complesso sportivo, nell'ambito della realizzazione dell'intervento finanziato col provvedimento C.I.P.E. sopra menzionato;
- che i beni immobili di cui era stata autorizzata la cessione alla "Omissis..." insistono su un area di 6077 mq circa individuati al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339
- che in data 29/12/1995, fra il Ministero dell'Ambiente, il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale e la "Omissis...", veniva stipulata apposita convenzione (**ALL. 21**), per la realizzazione del progetto approvato e l'attivazione del finanziamento concesso con il citato provvedimento C.I.P.E.;
- che per poter addivenire alla vendita autorizzata in favore della Omissis..., il comune di Furore doveva previamente definire la procedura di acquisizione dell'area di sedime e pertinenza delle opere in corso di

costruzione;

- che con atto rep. n. 02/97 dell' 11/03/1997 fra il comune di Furore e l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero veniva stipulata la convenzione di cessione volontaria dell'area sopra individuata (individuati al N.C.T. di Furore al Fg. 1, mappale 339);
- che per il finanziamento dei maggiori oneri di esproprio la Cassa Depositi e prestiti aveva concesso al comune di Furore due appositi mutui con ammortamento ventennale;
- che le opere realizzate con mutui della Cassa Depositi e prestiti devono rimanere acquisite al patrimonio dell'Ente mutuatario per tutta la durata del relativo ammortamento;
- che pertanto allo stato attuale non è possibile addivenire alla vendita, pur precedentemente autorizzata, col richiamato provvedimento del Consiglio Comunale n. 54 del 17/7/1991;
- che l'inalienabilità , peraltro solo temporanea dei beni in parola, non preclude, tuttavia, la facoltà del comune di Furore di Immettere la Società partecipata nella piena disponibilità dei beni medesimi, mediante apposita **concessione in uso**, onde consentire alla medesima Società di realizzare il programma finanziato, nei tempi dovuti ed in coerenza con lo scopo sociale, con contemporanea assunzione, da parte del Comune cedente, dello specifico obbligo di trasferimento alla Società stessa la proprietà degli immobili in questione non appena estinto l'onere di ammortamento dei mutui citati;
- che la concessione in uso ventennale, con contestuale, reciproca assunzione dell'obbligo di stipula, alla scadenza di apposito atto di compravendita , è stato autorizzato, quanto al comune di Furore con deliberazione C.C. n. 21 del 26/06/1997, esecutiva; quanto alla Società, con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 06/11/1991;

TANTO PREMESSO

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

- il Comune di Furore concede in uso per un periodo di anni venti, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, alla Società "Omissis..." l'area sita in questo comune, località S. Elia, avente le dimensioni e caratteristiche individuate in narrativa (individuata al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339) ; nonché i manufatti sulla medesima area insistenti;
- la cessione è finalizzata all'esecuzione, da parte della società concessionaria, di tutte le forniture, i servizi e le attività occorrenti per l'attivazione del progetto denominato "Realizzazione di un complesso sportivo e Turistico nel comune di Furore nella penisola amalfitana" finanziato con delibera del C.I.P.E. del 20/12/1990;
- il Comune di Furore si obbliga a trasferire alla Società concessionaria, alla scadenza della presente Concessione, la proprietà dell'area e dei manufatti oggetto della presente concessione in uso, nonché di tutte le opere che verranno realizzate in esecuzione del progetto finanziato dal C.I.P.E.;
- la Società "Omissis..." si assume l'obbligo di assicurare il mantenimento della destinazione economica dei beni concessi in uso e con divieto di cessione del proprio diritto

○ **CONTRATTO DI CESSIONE, DELLE AREE E DEI MANUFATTI OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO E SPORTIVO IN LOCALITA' S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 9/2003 (ALL. 7):**

Il giorno 30/04/2003 nel comune di Furore, nella casa comunale, dinanzi al segretario comunale dott. Antonio D'Arienzo, autorizzato a rogare i contratti in forma pubblica, nell'interesse del comune di Furore si sono comparsi i signori:

- omissis in qualità di responsabile del servizio tecnico manutentivo, in nome e per conto del Comune di Furore;
- Omissis... in qualità di Vice Presidente ed Amministratore Delegato della "Società Omissis..."

premessi :

- che su specifica richiesta della società Omissis..., di voler provvedere alla stipula definitiva dell'atto di vendita,

- essendo venute meno le cause di alinabilità, il Comune di Furore, con nota del 24/10/2002 pot. n. 4595, richiedeva alla Cassa DD.PP., chiarimenti in ordine al persistere del vincolo suddetto; che con nota del 02/12/2002 prot. n. 690601, la Cassa DD.PP. comunicava il Nulla – Osta alla procedura di alienazione;
- che con nota dell 11/03/2003, prot. 12/2003, la società concessionaria, richiedeva di rogare l'atto definitivo di vendita;
 - che, il Comune di Furore, con delibera di G.C. n. 30 del 20/03/2003, ha accolto la predetta istanza disponendo la stipula dell'atto definitivo di cessione autorizzandone la stipula da parte del Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo ed a rogito del Segretario Comunale;
 - che con atti per notaio Angela Gammaldi da Campagna (SA), n. 28369 di rep del 26/07/2000 e n. 30867 di rep. del 06/08/2001, sulla consistenza immobiliare descritta (area di sedime individuata al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339 ed i manufatti sulla medesima area insistenti) (e su altre di proprietà della Omissis...), venivano accesi n. 2 mutui ipotecari a favore della BNL SPA con sede in Campagna (SA), in ammortamento a carico della Omissis... e con l'intervento del Comune di Furore al solo fine di essere terzo datore di ipoteca;

tanto premesso fra le parti si stipula quanto segue:

- il comune di Furore vende alla Società Omissis... la nuda proprietà dell'area sita in questo Comune, località S. Elia, (area di sedime individuata al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339 ed i manufatti sulla medesima area insistenti);
- l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto ben noto alla società acquirente che dichiara di accettarlo, con tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite;

In relazione alla vendita di cui trattasi, la costituzione del diritto reale a titolo oneroso, di cui all'atto n. 03/98 di rep. del 21/01/98, trascritto il 12/02/98 al n. 4932, si intende annullata, essendosi riunita la nuda proprietà alla consistenza di superficie.

Ø Immobili individuato nel N.C.T. del comune di Furore al foglio n. 1, particella n. 908, 539, e 349

o **DECRETO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO DEL COMUNE DI FURORE (SA) PROT. N. 2104 DEL 08/05/2000 (ALL. 8):**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO

- Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 81 del 09/07/1998, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il progetto dei lavori di **COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO SPORTIVO E RICREATIVO IN LOCALITA' S. ELIA** di questo comune – Concessionario: Omissis..., con sede in Furore alla via Mola n. 29, dell'importo complessivo di L. 4.500.000.000;
- Considerato che l'approvazione del progetto dell'opera in questione, a norma dell'art. 1 della Legge 30/01/1978, n. 1, nonché dell'art. 35 della Legge Regionale 31/10/1978, n. 51, equivale a dichiarazione di pubblica utilità ed indifferibilità ed urgenza dei relativi lavori;
- Visto il provvedimento prot. n. 1904 del 20/04/2000 con il quale l'Ufficio Tecnico Manutentivo ha disposto, tra l'altro, ai sensi dell'art. 12 della legge 22/10/1971 n. 865, il deposito presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Salerno delle indennità non espressamente accettate degli aventi diritto;
- Viste le quietanze nn. 67 del 10/04/2000 e 102 del 03/05/2000 (MOD 81 SEPTIES T) rilasciate dalla Tesoreria Provinciale dello Stato – Sezione Salerno -, comprovante l'avvenuto adempimento, da parte della società Omissis..., di quanto disposto con la precisata determinazione prot. n. 1904 del 20/04/2000, con il deposito della somma complessiva di L. 78.964.459 (settantottomilioninovecentosessantaquattromilaquattrocentocinquantanovelire);

DECRETA

- Per i Fini di cui alle premesse, è pronunciata l'espropriazione definitiva in favore della Società "Omissis..." – via Mola n. 29, Furore (SA), Codice Fiscale n. 02529610657, concessionaria in forza della convenzione stipulata con il Ministero dell'Ambiente e del Lavoro e della Previdenza sociale, come in atti, dei beni immobili siti nel tenimento del Comune di Furore, di proprietà delle ditte indicate di seguito e per l'estensine segnata a fianco:
 - Partita catastale n. 1680, **Foglio n. 1, particella n. 908** (ex 338/a) di are 13,10 e **particella n. 909** (ex 338/b) di are 1,26 di natura uliveto (totale superficie espropriata mq 1436 ex p.lla 338) (per la ditta si veda il decreto in allegato);
 - Partita catastale n. 1159, **Foglio n. 1, particella n. 539** di are 06,75 di natura uliveto (totale superficie espropriata mq 675) (per la ditta si veda il decreto in allegato);
 - Partita catastale n. 1681, **Foglio n. 1, particella n. 349**, fabbricato rurale, di are 1,77(totale superficie espropriata mq 177) (per la ditta si veda il decreto in allegato);

Ø **Immobile individuato nel N.C.T. del comune di Furore al foglio n. 1, particella n. 340**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 72981 RACCOLTA N. 10206 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI (ALL. 9):**

In data 29/07/1999 presso lo studio del notaio Figiani sito in Nocera Superiore (SA) si costituiscono:

- il sig. Pagano Valentino, possidente, celibe, il quale interviene in proprio e quale procuratore speciale del proprio germano Pagano Fausto residente a Congers di New York, possidente, celibe in virtù di procura speciale;
- il sig. Omissis... in qualità di Vicepresidente e Amministratore Delegato della "Omissis...",

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

- La parte venditrice Omissis... per i diritti in ragione di 1/2 e Omissis... per i diritti in ragione di 1/2 e così solidalmente per l'intero col presente atto, vende alla "Omissis..." che acquista e accetta, l'appezzamento di terreno sito in furore alla Località "S. Elia" riportato nel C.T. di Furore al Foglio n. 1 ,mappale 340, are 1,34.
- L'immobile di cui all'oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze e con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite

Ø **Immobile individuato nel N.C.T. del comune di Furore al foglio n. 1, particella n. 343**

- **ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 72982 RACCOLTA N. 10207 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI (ALL. 10):**

In data 29/07/1999 presso lo studio del notaio Figiani sito in Nocera Superiore (SA) si costituiscono:

- il sig. Omissis..., coltivatore Diretto, in comunione dei beni
- il sig. Omissis... in qualità di Vicepresidente e Amministratore Delegato della "Omissis...",

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

- il sig. Omissis... alla "Omissis..." che acquista e accetta, l'appezzamento di terreno sito in furore alla Località "S. Elia" riportato nel C.T. di Furore al Foglio n. 1 ,mappale 343, are 4,32, in ditta al sig. Omissis... proprietario e alla sig.ra Omissis..., usufruttuaria, per voltura in corso dell'atto di rinuncia ad usufrutto per not. Pansa in data 16/03/1999 reg. a salerno il 19/03/1999.
- L'immobile di cui all'oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze e con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti e costituite

Ø **Immobile individuato nel N.C.T. del comune di Furore al foglio n. 1, particella n. 337**

○ **ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 80425 RACCOLTA N. 11294 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI (ALL. 11):**

In data 28/07/2000 presso lo studio del notaio Figiani sito in Nocera Superiore (SA) si costituiscono:

- Omissis..., Amministratore Apostolico “pleno iure”, con tutti i poteri di un Vescovo, dell’ “Arcidiocesi di Amalfi – Cava Dé Tirreni”;
- il sig. Omissis... in qualità di Vicepresidente e Amministratore Delegato della “Omissis...”,

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

- l’ “Arcidiocesi di Amalfi – Cava Dé Tirreni” col presente atto e con tutte le garanzie di legge, vende alla “Omissis...” che acquista e accetta:
 - a) Fabbricato sito in furore alla Località “S. Elia” , composto da due appartamenti, l’uno in piano terra l’altro in piano primo, riportato nel N.C.E.U. di Furore al Foglio n. 1, mappale 337 sub 2 e 3;
 - b) piccola zonetta di terreno ubicata ad est dell’area cortilizia annessa al fabbricato di cui innanzi, estesa mq 96,00, riportata in C.T. di Furore al Foglio n. 1, particella n. 907.
- Quanto in oggetto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla società acquirente, che dichiara di averlo preventivamente ispezionato e trovato di proprio gradimento, con tutti i diritti , ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze e con tutte le servitù attive e passive legalmente esistenti o costituite e/o nascenti dallo stato dei luoghi;
- la parte venditrice dichiara che di quanto trasferito esserle pervenuto con vecchio titolo anteriore al 1963, e poi trasferito dalla Mensa Arcivescovile, ai sensi dell’art. 29, comma quarto, della L. 222/1985, con Decreto del 20/09/1989;
- Il. Mons. Beniamino Depalma, nella qualità di Legale rappresentante dell’ “Arcidiocesi di Amalfi – Cava Dé Tirreni” dichiara, come prescritto dalla Legge 47/85: che i fabbricati in oggetto sono stati costruiti anteriormente al 01/09/1967, nella totale osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti all’epoca.

DATI CATASTALI

Analizzati gli atti amministrativi e gli atti di compravendita di seguito, si riportano i dati catastali, così come risultano dalla visura effettuata dalla scrivente in data 11/12/2008 presso l’Ufficio Tecnico Erariale di Salerno **(ALL. 12 – 13 – 14 – 15):**

- Stralcio del Foglio di mappa n. 1 del comune di Furore – **DIGITALIZZATO**;
- Stralcio del Foglio di mappa n. 1 del comune di Furore - **CARTACEO**

dal confronto delle due stampe del Foglio di Mappa n. 1 del comune di Furore si nota che nel foglio di mappa digitalizzato non sia stato rappresentato l’immobile insistente sulla particella n. 339, per cui, per una regolarità dal punto di vista catastale (visto che il catasto si sta informatizzando) è necessario richiedere all’Ufficio Tecnico Erariale di Salerno l’allineamento dei due fogli di mappa affinché il fabbricato in questione sia presente su entrambe le stampe;

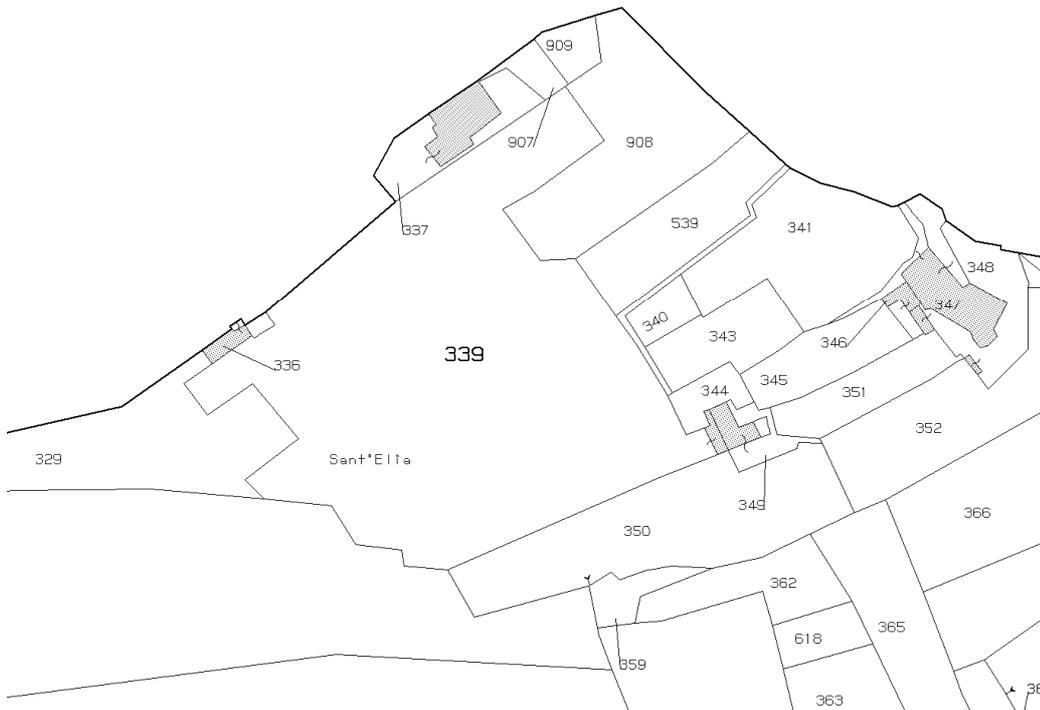


FIG. 1. FOGLIO DI MAPPA DIGITALIZZATO

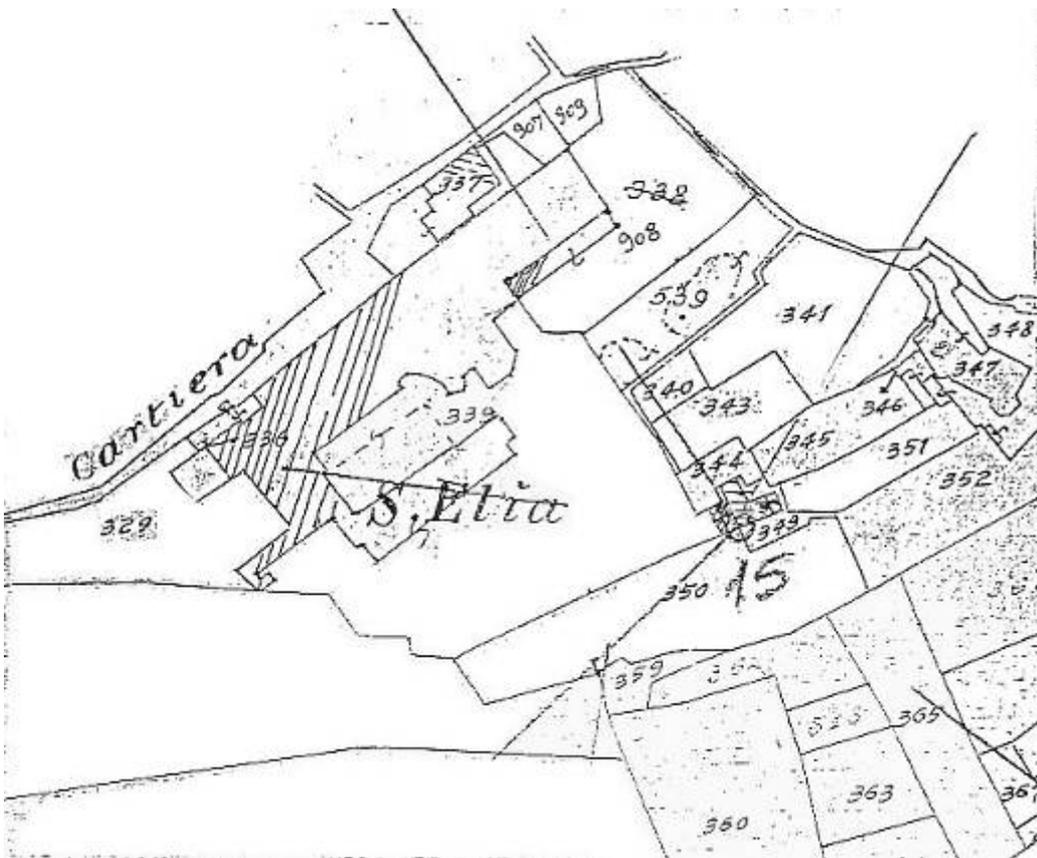


FIG. 2. FOGLIO DI MAPPA CARTACEO

Si riportano in seguito due tabelle che identificano gli immobili ed i relativi proprietari così come risultano in Catasto:

tab. 1. Immobili individuati nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Furore (SA)

Descrizione	Foglio	Particella	sub	Categoria	Superficie Catastale [mq]	Rendita [€]	Dati derivanti da:
N. 1	1	339		D/2		27.857,68	
N. 2	1	337	4	Area urbana	120		Variazione del 27/11/2000 n. 9482.1/2000 in atti dal 27/11/2000 (protocollo n. 313074) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – ALBERGO E CABINA ENEL
N. 3	1	337	5	D/2		5.254,43	Variazione del 27/11/2000 n. 9482.1/2000 in atti dal 27/11/2000 (protocollo n. 313074) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – ALBERGO E CABINA ENEL
N. 4	1	337	6	D/1		134,28	Variazione del 27/11/2000 n. 9482.1/2000 in atti dal 27/11/2000 (protocollo n. 313074) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – ALBERGO E CABINA ENEL

L' immobile N. 1 risulta intestato a:

a) COMUNE DI FURORE con sede in Furore	00542760657	a) Usufrutto per 1000/1000
b) Omissis... con sede in Furore	02529610657	b) Nuda Proprietà per 1000/1000

Gli immobili NN. 2 – 3 – 4 risultano intestati a:

Omissis... con sede in Furore	02529610657	Proprietà per 1/1
-------------------------------	-------------	-------------------

Relativamente all'INTESTAZIONE dell'Immobilabile N. 1 la sottoscritta fa notare che ci sono delle discordanze con l'atto di provenienza, infatti per esso si fa riferimento:

CONTRATTO DI CESSIONE, DELLE AREE E DEI MANUFATTI OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO E SPORTIVO IN LOCALITA' S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 9/2003 (ALL. 7)

In tale atto si legge che :

Il giorno 30/04/2003 nel comune di Furore, nella casa comunale, dinanzi al segretario comunale dott. Antonio D'Arienzo tra il Comune di Furore e la "Società Omissis..." si stipula quanto segue:

- il comune di Furore vende alla Società Omissis... la nuda proprietà dell'area sita in questo Comune, località S. Elia, (area di sedime individuata al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339 ed i manufatti sulla medesima area insistenti);
- l'immobile viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto ben noto alla società acquirente che dichiara di accettarlo, con tutti i diritti, obblighi, ragioni, azioni, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenza e con tutte le servitù attive e passive legalmente costituite;

In relazione alla vendita di cui trattasi, la costituzione del diritto reale a titolo oneroso, di cui all'atto n. 03/98 di rep. del 21/01/98, trascritto il 12/02/98 al n. 4932, si intende annullata, essendosi riunita la nuda proprietà alla consistenza di superficie.

per meglio comprendere l'atto di cui sopra si richiama l'atto n. 03/98 di rep.:

CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN USO, CON PATTO DI FUTURA VENDITA, DELLE AREE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO SPORTIVO E TURISTICO IN LOCALITA' S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 3/98 (ALL. 6)

in cui si legge che:

Il giorno 21/01/1998 nel comune di Furore, nella casa comunale, dinanzi al segretario comunale dott. Valerio Costabile, tra il Comune di Furore e la "Società Omissis..." si stipula quanto segue:

- il Comune di Furore concede in uso per un periodo di anni venti, decorrenti dalla data di stipula del presente atto, alla Società "Omissis..." l'area sita in questo comune, località S. Elia, avente le dimensioni e caratteristiche individuate in narrativa (individuata al N.C.T. di Furore al Fg 1, mappale 339) ; nonché i manufatti sulla medesima area insistenti;
- il Comune di Furore si obbliga a trasferire alla Società concessionaria, alla scadenza della presente Concessione, la proprietà dell'area e dei manufatti oggetto della presente concessione in uso, nonché di tutte le opere che verranno realizzate in esecuzione del progetto finanziato dal C.I.P.E.;

Dalla lettura dei due atti si evince che in data 30/04/2003 la Società Omissis.... è divenuta l'unica proprietaria del suolo e degli immobili su esso insistenti individuati nel NCEU del Comune di Furore al Fg 1 p.Ila 339.

Infatti, nell'atto Rep. n. 9/2003 il Comune vende alla società Omissis... la Nuda Proprietà, ciò non implica che esso abbia l'usufrutto così come è erroneamente riportato nelle visure catastali, semplicemente ha venduto la nuda proprietà che gli era rimasta degli immobili sopra riportati che aveva precedentemente concesso in uso a titolo oneroso per un periodo ventennale alla Società Omissis... stessa, con promessa di vendita nel momento in cui fossero cessate le cause di inalienabilità.

Dalle precedenti osservazioni relativamente:

Immobile N. 1 individuato al N.C.E.U. del Comune di Furore al Fg 1, particella n. 339

è necessario richiedere presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno una Variazione degli Intestati, infatti, l'unico proprietario risulta essere la Società Omissis...

Le planimetrie dell'Immobile N. 1 sono allegate agli atti.

Relativamente all'Immobile individuato ai NN. 2 – 3 – 4 (Fg. n. 1 p.Ila n. 337 sub 4 – 5 e 6), trattasi dell'ex casa canonica trasformata in albergo, essa in origine era individuata al Fg. 1 del Comune di Furore particella n. 337 sub 1 (corte), sub 2 e sub 3, attualmente a seguito della

Variazione del 27/11/2000 n. 9482.1/2000 in atti dal 27/11/2000 (protocollo n. 313074) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE – ALBERGO E CABINA ENEL

è individuata al Fg. 1 del Comune di Furore particella n. 337 sub 4 (corte ed area di sedime del fabbricato), sub 5 e sub 6.

La sottoscritta ha effettuato ricerca presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno della Variazione su menzionata, tuttavia, non è stata rinvenuta la busta consegnata a suo tempo presso il Catasto.

Inoltre, bisogna precisare che presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno la sottoscritta non ha rinvenuto le planimetrie aggiornate dell'Immobile (Fg. n. 1 p.la n. 337 sub 4 – 5 e 6), queste ultime però sono state ritrovate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furore e allegate alla presente relazione assieme ai documenti relativi all'abitabilità – Agibilità.

Sarà quindi necessario relativamente:

Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Furore al Fg 1, particella n. 337 sub 4, 5 e 6

eseguire dei nuovi DOCFA (planimetrie catastali) dei vari piani dell'edificio che sono costituite dal piano seminterrato in cui è presente la cabina enel, dal piano terra e dal piano primo dove sono ubicate le camere dell'albergo in quanto le stesse non risultano agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale di Salerno.

Tab. 2 - Immobili individuati nel CATASTO TERRENI del Comune di Furore (SA)

N	Fg	Part.la	Porz	Qualità	Classe	Superficie [mq]	Reddito Dominicale [€]	Reddito Agrario [€]	Dati derivanti da
1	1	339		ente urbano		6077			Tipo mappale del 20/07/2000, n. 4059 .1/2000 in atti dal 20/07/2000 (protocollo n. 87207)
2	1	908		ente urbano		1310			Tipo mappale del 15/02/2001, n. 1072 .1/2001 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 167227)
3	1	349		ente urbano		177			Tipo mappale del 15/02/2001, n. 1072 .1/2001 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 167227)
4	1	539		ente urbano		675			Tipo mappale del 15/02/2001, n. 1072 .1/2001 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 167227)
5	1	340		frutteto	2	134	1,76	1,66	
6	1	343		uliveto	2	432	2,01	1,45	

L' immobile N. 1 risulta intestato a:

a) COMUNE DI FURORE con sede in Furore	00542760657	Fino al 20/07/2000
--	-------------	--------------------

L' immobile N. 2 - 3 – 4 risultano intestati a:

Omissis... con sede in Furore	02529610657	Proprietà 1/1 Fino al 15/02/2001
-------------------------------	-------------	----------------------------------

Gli immobili NN. 5 – 6 risultano intestati a:

Omissis... con sede in Furore	02529610657	Proprietà per 1000/1000
-------------------------------	-------------	-------------------------

L' immobile N. 1 risulta intestato a:

Comune di Furore fino al 20/07/2000 in quanto vi è un Tipo Mappale del 20/07/2000, n. 4059 .1/2000 in atti dal 20/07/2000 (protocollo n. 87207) il quale ha trasformato la **particella 339** da vigneto ad ente Urbano,

questa trasformazione deriva dal fatto che parte della particella è sede dell'Albergo e parte è la corte ad esso annesso.

Quando si costruisce un fabbricato su una particella quest'ultima passa dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati ed anche l'intestazione della stessa la si può leggere solo nel Catasto Fabbricati, inoltre, nel momento in cui una particella è sede di un fabbricato essa è anche corte dello stesso, per cui essa da sola è priva di rendita essendo la sua rendita trasferita a quella del fabbricato.

Gli immobile N. 2 - 3 – 4 risultano intestati a:

Omissis..., fino al 15/02/2001 in quanto vi è un Tipo mappale del 15/02/2001, n. 1072 .1/2001 in atti dal 15/02/2001 (protocollo n. 167227) il quale ha trasformato le **particelle 908 e 539** da uliveto ad ente Urbano e la **particella 349** da vigneto ad ente Urbano.

La sottoscritta per le stesse particelle ha effettuato visura presso il Catasto Fabbricati ma per esse non risulta nulla, ha fatto richiesta per visionare il contenuto della busta del Tipo Mappale di cui sopra, ma anch'essa non è presente agli atti del Catasto.

La sottoscritta ritiene che essendoci stata una variazione da uliveto ad ente urbano per le **particelle 908 e 539** è probabile che col tipo mappale si volesse aumentare la corte della particella n. 339 su cui insiste l'albergo essendo queste ultime ad esso confinante, infatti, non può esserci ente urbano senza fabbricato, inoltre, osservando il foglio di mappa cartaceo su cui è presente l'immobile si nota come a quest'ultimo siano graffate le particelle n. 908 e n. 539 sulla quale oltretutto insistono le due piscine a cielo libero.

Sarà quindi necessario relativamente:

Immobile individuato al N.C.T. del Comune di Furore al Fg 1, particella n. 908 e 539

eseguire un nuovo Tipo Mappale che comporterà la realizzazione dell'Elaborato Planimetrico (mancante agli atti) in cui è visibile la corte dell'albergo costituita da parte della particella 339 e dalle particelle n. 908 e n. 539.

Tale Tipo Mappale, inoltre, porterà le particelle dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati del comune di Furore dove al momento non risultano e la loro proprietà sarà visibile tra gli intestati della particella relativa all'immobile di cui costituiscono la corte.

relativamente:

Immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Furore al Fg 1, particella n. 349

sarà necessario eseguire un nuovo Tipo Mappale che comporterà la realizzazione dell'Elaborato Planimetrico (mancante agli atti) in cui è visibile la corte del fabbricato presente sulla particella che è attualmente allo stato grezzo, successivamente a lavori ultimati si produrranno i DOCFA (planimetrie catastali) al fine di determinarne la rendita dell'immobile nel suo complesso.

Tale Tipo Mappale, inoltre, porterà le particelle dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati del comune di Furore dove al momento non risultano e la loro proprietà sarà visibile tra gli intestati della particella relativa all'immobile di cui costituiscono la corte.

TRA I DATI RINVENUTI DALLA SOTTOSCRITTA E I DATI PRESENTI NEGLI ATTI DI PIGNORAMENTO VI SONO DELLE DISCORDANZE APPRESSO ELENcate:

Nell'Atto di Pignoramento della procedura n. 197/2007 vengono sottoposti a pignoramento i seguenti immobili:

A) Immobile di **proprietà del Comune di Furore**, in persona del sindaco pro - tempore, riportato in Catasto Fabbricati al Fg 1, particella 339.

Quest'immobile come è stato illustrato nei paragrafi addietro è di proprietà della Società Omissis... e non del Comune di Furore.

B) Immobile di **proprietà della Società Omissis...**, in persona del legale rappresentante pro - tempore, riportato in Catasto Terreni al Fg 1, particella:

- 908, uliveto;

- 539, uliveto;

- 349, fabbricato rurale.

Questi immobili come è stato illustrato nei paragrafi addietro sono presenti nel Catasto Terreni del Comune di Furore come ENTE URBANO e sono privi di rendita, essi vanno portati al catasto Fabbricati, mediante un nuovo tipo mappale ed individuati come corte del Fabbricato insistente sulla particella n. 339 del Fg. n. 1.

- Immobile riportato in Catasto Terreni al Fg 1, particella 340;

- Immobile riportato in Catasto Terreni al Fg 1, particella 343;

Per tali immobili non si sono riscontrate differenze.

- Fabbricato sviluppatosi su due livelli ad uso turistico alberghiero riportato in Catasto Fabbricati al Fg. 1 particella 337 sub 5

Di tale immobile nell'atto di pignoramento è stato indicato solo il sub. 5, in realtà esso è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Furore al Fg. n. 1 p.lla 337 sub 4, 5 e 6, a seguito variazione di destinazione d'uso da abitazione a fabbricato di tipo produttivo ed una variazione della distribuzione interna.

Nell'Atto di Pignoramento della procedura n. 45/2008 vengono sottoposti a pignoramento:

Il diritto di Nuda Proprietà spettante alla Società Omissis... nonché il diritto di Usufrutto spettante al Comune di Furore sull'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Fg. n. 1 p.la n. 339.

Quest'immobile come è stato illustrato nei paragrafi addietro è di proprietà esclusiva della Società Omissis... e non vi è alcun usufrutto da parte del Comune di Furore.

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

Contratti di locazione in essere

- **CONTRATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA scrittura privata del giorno 01/02/2005 con firme autenticate dal notaio Stefano Campanella di Eboli al n. di rep. 8480/2005 (ALL. 17)**

Il 01/02/2005 la società **Omissis...** rappresentata dall'Amministratore Unico sig. omissis **fitta il ramo d'azienda** riferito all'attività turistico – Alberghiera alla società omissis rappresentata dall'amministratore unico omissis.

Il ramo d'azienda della Omissis... è costituito dal complesso di beni organizzati per l'esercizio dell'Attività Turistico – Alberghiera (Furore Inn Resort) siti nel territorio del comune di Furore alla via dell'Amore n. 1.

La concedente è in possesso di tutte le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

La durata del contratto è di nove anni a decorrere dall' 01/02/2005 e si rinnoverà automaticamente se non avviene disdetta da una delle parti. Il contratto comunque si intende risolto allo scadere del diciottesimo anno senza che intervenga alcuna disdetta da ciascuna delle parti.

Il canone di fitto viene stabilito in € 100.000,00 (centomila /00) per il primo ed il secondo anno e € 300.000,00 (trecentomila /00) per il terzo anno. Per gli anni successivi il canone viene determinato in € 300.000,00 maggiorato della variazione dei prezzi al consumo rilevato dall'indice ISTAT - per le famiglie di operai ed impiegati – maturata dall'anno precedente.

Tutti i canoni sono oltre IVA nella misura di legge.

L'affittuaria si impegna, per patto espresso, a tenere alle proprie dipendenze non meno di 20 unità lavorative su base annua e per tutta la durata del contratto. Tale obbligo è strettamente connesso all'impegno assunto dalla Omissis... con il Ministero del Lavoro e dell'Ambiente con la convenzione del 29/12/1995 ai sensi della L. 160/88, ragion per cui l'affittuaria sarà tenuta all'integrale rispetto del suddetto impegno.

la manutenzione ordinaria resta a carico dell'affittuaria, mentre quella straordinaria sarà a carico del locatore.

- **Atto ricognitivo di scrittura privata di affitto di azienda e rinuncia alle azioni giudiziarie scrittura privata del giorno 28/09/2007 con firme autenticate dagli avv. Ettore cappuccio e Ugo Sorrentino registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Salerno – Sede decentrata di Amalfi il 31/10/2007 al n. 9275 (ALL 18)**

Il 28/09/2007 la società **Omissis...** rappresentata dall'Amministratore pro tempore sig. Omissis... e la società omissis in persona del suo legale rappresentante ed amministratore unico sig. Omissis... riconoscono pieno valore ed efficacia in ogni sua parte alla scrittura privata del giorno 01/02/2005 con firme autenticate dal notaio Stefano Campanella di Eboli al n. di rep. 8480/2005 salvo le modifiche appresso elencate:

- Le parti concordano che il canone annuale con decorrenza dal febbraio 2007 è pari a € 100.000,00 oltre accessori di legge da corrispondere in due rate semestrali. Le parti convengono altresì la rimodulazione del canone non appena sarà stato possibile edificare le tre camere aggiuntive ed, in ogni caso, nell'ipotesi in cui omissis dovesse accedere a finanziamenti agevolati;
- Le spese di Straordinaria manutenzione assolutamente indilazionabili ed autorizzate dalla proprietà e/o dagli organi amministrativi e/o giudiziari preposti potranno essere anticipati da omissis e recuperate sul canone

con modalità a concordarsi successivamente, non esclusa la possibilità di un ammortamento dell'importo nell'anno locativo.

Le parti rinunciano reciprocamente alle domande ed eccezioni riconvenzionali formulate nel giudizio di sfratto per morosità innanzi il tribunale di Amalfi in quanto le stesse hanno raggiunto l'accordo secondo cui la omissis versa la somma di €64.757,02 in due rate, la prima contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura e la seconda entro il 31/10/2007.

- o **CONTRATTO DI LOCAZIONE scrittura privata del giorno 25/05/1998 con firme autenticate dal notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore al n. di rep. 64110 raccolta n. 8956 (ALL. 19)**

Con la presente scrittura privata tra:

- L' "Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Amalfi – Cava dé Tirreni" , in persona del Presidente pro tempore Mons. Amato Pantaleone;
- la Società "Omissis..." in persona del goeom. Omissis..., in qualità di Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;

si conviene e si stipula quanto segue:

- L' "Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Amalfi – Cava dé Tirreni", come innanzi rappresentata, concede in locazione alla Società "Omissis...", che accetta, il rudere di sua proprietà riportato in Catasto Terreno di Furore al Fg 1 particella 336 con il circostante terreno riportato nel Catasto Terreni di Furore al Fg 1 particelle nn. 329, 330, 331, 263, 265, 327 e 328.
- La locazione ha la durata di anni 20 (venti) a far data dal 01/01/1999 ed è prorogabile per la stessa durata su semplice comunicazione da parte della Società "Futura S.pa." che deve pervenire all'Istituto locatore un anno prima della scadenza:
- Il corrispettivo della locazione è rappresentato:
 - a) per i primi dieci anni, dal costo della ristrutturazione dell'edificio e dalla sistemazione del terreno circostante, che avverranno a cura e spese della Società "omissis";
 - b) Canone di locazione a decorrere dall'undicesimo anno, viene stabilito nella misura di L. 8.000.000 all'anno con rivalutazione ISTAT dal dodicesimo anno. Detto canone dovrà essere corrisposto in unica soluzione anticipatamente, in contanti, entro e non oltre il mese di Gennaio di ciascun anno presso la sede dell'Istituto locatore

6. *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*

Il debitore risulta essere una Società per Azioni e della stessa si riporta in allegato la Visura Camerale

7. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili;*

A seguito dell'**Ispezione Ipotecaria** eseguita dalla sottoscritta in data 29/12/2008 presso l'Ufficio Provinciale di Salerno – Servizio Pubblicità Immobiliare è scaturita la presenza delle seguenti formalità contro la Società Omissis.... insistenti sugli immobili oggetto di Perizia siti nel comune di Furore (**ALL. 16**):

1. ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2000 – Pubblico Ufficiale Gammaldi Angela repertorio 28369 del 26/07/2000 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Soggetti a Favore: 1 – **Banca nazionale del lavoro S.p.a.** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 2 - **Omissis....** (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Terreni del comune di Furore Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 338/A – 539 – 349 – 340 – 343)

Comune di Furore (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339)

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339;

Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 338/A – 539 – 349 – 340 – 343.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2001 – Pubblico Ufficiale Gammaldi Angela repertorio 30867 del 06/08/2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Soggetti a Favore: 1 – **Banca nazionale del lavoro S.p.a.** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 2 - **Omissis....** (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 338/A – 539 – 349 – 340 – 343)

Comune di Furore (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339)

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339 – 337

Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 338/A – 539 – 349 – 340 – 343.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/11/2005 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Salerno repertorio 10717/2003 del 21/10/2005 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 C.P.P.

Soggetti a Favore: 1 – **Erario dello Stato** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 1 - **Omissis....** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339 – 337 sub 2 e 3;

Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339 - - 340 – 343 - 908 – 338/A – 909 – 338/B - 539 – 349 – 907 – 337/B – 350.

4. ISCRIZIONE CONTRO del 17/03/2006 – Pubblico Ufficiale E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. repertorio 2259/100 del 28/07/2005 – IPOTECA LEGALE A NORMA DELL'ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Soggetti a Favore: 1 – **E.T.R. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A.** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 1 - **Omissis....** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 539 – 909 – 908 -349

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/06/2007 – Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello repertorio 2049 del 30/04/2007 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a Favore: 1 – **Banca nazionale del lavoro S.p.a.** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 2 - **Omissis....** (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Terreni del comune di Furore Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 539 – 349 – 340 – 341)

Comune di Furore (per il diritto di proprietà relativamente all'unità negoziale individuata nel Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339)

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339 – 337 sub 6;

Catasto Terreni del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 908 – 539 – 349 – 340 – 341.

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/02/2008 – Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario - Corte di Appello repertorio 3577 del 16/01/2008 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a Favore: 1 – **Banca nazionale del lavoro S.p.a.** (per il diritto di proprietà su tutte le unità negoziali)

Soggetti Contro: 2 - **Omissis....** (per il diritto di usufrutto)

Comune di Furore (per il diritto di Nuda Proprieta')

INSISTENTE SUGLI IMMOBILI INDIVIDUATI:

Catasto Fabbricati del comune di Furore – Fg. n. 1 – p.IIa 339.

Relativamente ai due atti di pignoramento sopra citati la sottoscritta fa presente che l'immobile individuato nel Comune di Furore, riportato in Catasto Fabbricati al Fg 1, particella 339. è di proprietà della Società Omissis.... e non del Comune di Furore.

VERIFICA URBANISTICA

A seguito richiesta effettuata dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Furore protocollo generale n. 7812 del 22/12/2008 in ordine alla **DESTINAZIONE URBANISTICA** degli immobili siti alla località "S. Elia" **Foglio n. 1, particelle nn. 337, 339, 340, 343, 349, 539, 908** è scaturito che (**ALL. 20**):

- Il Comune di Furore è sprovvisto di strumento urbanistico generale (P.U.C.);
- che le su indicate particelle ricadono nella **Zona Territoriale "3"** - *Tutela degli insediamenti antichi sparsi o per nuclei* - del P.U.T. di cui al Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino-Amalfitana, approvato con Legge Regione Campania n. 35 del 27/06/1987, pubblicata sul B.U.R.C. n. 40 del 20/07/1987, con le relative prescrizioni contenute nel Piano medesimo;
- che, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. n. 35/1987, sino all'approvazione del P.R.G. comunale (ora P.U.C.) è vietato il rilascio della concessione edilizia (ora permesso di costruire) ai sensi della Legge 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- che l'area costituente tutte le menzionate particelle, ricade in **zona "C"** — *Area di riqualificazione dei centri abitati, di protezione e sviluppo economico e sociale* -, del Parco Regionale dei Monti Lattari, istituito con D.P.&R. n. 781 del 13/12/2003, in attuazione della L.R. n. 33 dell' 1/9/1993;
- che nel vigente **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.S.A.I.) dell'Autorità di Bacino Regionale Destra Sele**, adottato con delibera del Comitato Istituzionale n. 80 del 17/10/2002 e delle successive modifiche introdotte con delibera del Comitato Istituzionale n. 18 del 14/3/2003, pubblicate sul B.U.R.C. n.13 del 24/03/2003 (le cui norme di attuazione e prescrizione sono vincolanti a decorrere dal 28/10/2002), gli immobili sopra elencati risultano ricadere:
 - a) sulla carta del **rischio da frana**:
 - in area R2 — rischio medio- (campitura celeste);
 - b) sulla carta della **pericolosità da frana**:
 - in area P2 — pericolosità media- (campitura celeste).

Quindi l'area su cui sorge l'albergo "Furore inn Resort" è soggetta a Vincolo Paesaggistico ed è soggetta a Rischio Frana, inoltre,

in base ai documenti raccolti, relativi ai titoli di proprietà, considerando che:

- la Omissis.... ha avuto un Finanziamento con Deliberazione CIPE del 20/12/1990, per il completamento e la funzionalizzazione del complesso sportivo e turistico sito nel Comune di Furore in località S. Elia;
- la Società Omissis..., in data 29/12/1995, ha stipulato una Convenzione con il Ministero dell'Ambiente ed il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale;

- all'art. 14 della Convenzione di cui sopra viene stabilito che tale Area ha il vincolo di non poter cambiare destinazione d'uso a partire dal momento del collaudo finale;
- all'art. 2 della Convenzione di cui sopra viene stabilito che la convenzione ha la durata di 18 mesi ed essa non potrà essere prorogata se non per riconosciuti motivi non dipendenti da colpa o responsabilità della stessa;
- il primo Certificato di Agibilità della struttura risale al 06/02/2001 ed il secondo al 19/12/2002;

si può ritenere che per il periodo di 20 intercorrente dal 19/12/2002 fino al 19/12/2022, gli immobili individuati nel catasto del comune di Furore al Fg. n. 1 particelle nn. 339 – 337 - 908, 539, e 349 oggetto di pignoramento immobiliare

(ad esse si può aggiungere anche la particella n. 336, precisando che anche se ospitante delle camere dell'Albergo non è di proprietà della Omissis.... come più volte ribadito) hanno come destinazione d'uso quella di tipo Turistico Ricettivo.

8. *Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non risultano vincoli di natura condominiale

9. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; in particolare indichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6/6/01 n. 380, nonché le notizie di cui all'art. 46 di detto T.U. e di cui all'art. 40 della L. 28.2.85 n. 47, e succ. mod.; in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del citato T.U., ovvero di cui all'art. 40, co. 2, della citata L. 47/85, faccia di tanto l'esperto menzione nel riepilogo, con avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

CONFORMITA' URBANISTICA

L'albergo Furore Inn Resort, sito nel comune di Furore in Località S. Elia è possibile suddividerlo in quattro blocchi:

DESCRIZIONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Nel NCEU del comune di Furore al Fg. 1
A) complesso sportivo e turistico	p.lla n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343
B) ex blocco centro ricreativo	p.lla n. 337
C) ex blocco uffici e reception	p.lla n. 336 – corpo in locazione
D) casa rurale	p.lla n. 349



CORPO A costituito da:

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | camere - palestra - centro fitness
centro benessere - bar - sala lettura
ristoranti - parcheggio |  | CORPO B : ex blocco ricreativo |
|  | piscine scoperte |  | CORPO C: ex blocco uffici
corpo in locazione di proprietà
dell'istituto Diocesano per il
sostentamento del clero
della diocesi di Amalfi - Cava dè Tirreni |
|  | campo da tennis |  | CORPO D: Casa Rurale |
|  | verde | | |
|  | copertura a terrazzo
del ristorante principale | | |

Segue un elenco, suddiviso per i blocchi precedentemente individuati, dei titoli abilitativi più recenti e delle istanze di condono che hanno dato luogo alla conformazione attuale dell'albergo "Furore Inn Resort"

Corpo A) complesso sportivo e turistico

1) Variante di assestamento finale lavori di completamento centro sportivo – ricreativo in Loc. S. Elia del comune di Furore, in corso di realizzazione - prot. n. 1877 del 19/04/2000

richiedente: Omissis....

approvato mediante Delibera di Giunta Comunale n. 58 del 20/04/2000 (ALL. 22);

2) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. prot. n. 1325/2001 - Opere interne al “Complesso Sportivo e Turistico nel Comune di Furore, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60 (ALL. 23);

richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339 e 908

Nella relazione allegata al progetto si legge che le opere non trasformano le caratteristiche della struttura autorizzata, non comportano modifiche delle destinazioni d'uso, non influenzano l'aspetto estetico del complesso turistico-sportivo.

Le opere riguardano:

- piano quota -6.70 m, nuova disposizione dei tramezzi interni dell'area polifunzionale posta ad est della palestra; nuova localizzazione delle camere a due livelli. Tale intervento non modifica il numero delle camere, che come dalla Variante approvata risultano essere nove;
- piano a quota -11.30 m, nuova disposizione dei tramezzi interni delle camere a due livelli

3) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. prot. n. 1901/2003 - Opere interne – Diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60 e L.R. n. 19/01 (ALL. 24);

richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339

Nella relazione allegata al progetto si legge che i locali oggetto dell'intervento sono ubicati nell'ala ovest del fabbricato principale adibito a palestra e servizi annessi

Le opere riguardano:

- piano a quota -11.30 m: demolizione dei muri divisorii degli spogliatoi per ricavare una sala multiuso (spogliatoio da asservire alla piscina, fitness e attività collegate, ecc) e la modifica parziale della zona bagni;
- piano a quota – 6.70 m: locale dove si trova la palestra dove sul lato est è presente un soppalco a al di sotto del quale saranno realizzati un locale deposito ed una zona reception;
- piano a quota -3.40 m: locale soppalco dove verranno realizzati dei muri divisorii per ricavare tre ambienti separati tra loro da pareti mobili.

Ai titoli abilitativi precedentemente elencati seguono due istanze di condono edilizio appresso descritte:

4) DIA IN SANATORIA. prot. n. 6702/2006 – Realizzazione di nuove tramezzature interne, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ART. 36 E 37; EX ART. 13 I. 47/85 (ALL. 25);

richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339

Nella relazione allegata al progetto si legge che le opere realizzate senza autorizzazione, riguardano il piano a quota -7.30 m del complesso alberghiero denominato “Furore Inn Resort”. L'opera interessa lo spazio della palestra, in cui è stato realizzato un allungamento del corridoio di servizio, un locale deposito posto a nord del suddetto corridoio ed un

locale reception posto a sud sempre del corridoio. L'opera realizzata riguarda una semplice redistribuzione degli spazi senza alcun aumento di superficie utile o di volume.

A tale richiesta di sanatoria segue DETERMINA U.T.C. n. 022 del 14/02/2007 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo – Ufficio Condono Edilizio in cui si legge:

Il Responsabile del Servizio DETERMINA l'applicazione della sanzione, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/01, nella somma di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), per la sanatoria edilizia degli abusi eseguiti all'interno della Sala Palestra facente parte del complesso turistico denominato Furore Inn Resort e , precisamente, "realizzazione al piano quota -7.30 m, all'interno della palestra, di un locale deposito, dell'allungamento del corridoio di servizio e del locale reception"

La sanzione di €2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) è stata versata

Manca la redazione del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune di Furore, esso è, tuttavia, superfluo essendo presente la Determina del Comune stesso.

5) DIA IN SANATORIA. prot. n. 6703/2006 – Realizzazione di ingresso ad una grotta naturale ritrovata a livello del centro benessere, quota -10.45 m, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ART. 36 E 37; EX ART. 13 I. 47/85 (ALL. 26) richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339

Nella relazione allegata al progetto si legge che le opere realizzate senza autorizzazione, riguardano il piano a quota -10.45 m del complesso alberghiero denominato "Furore Inn Resort". L'opera è stata realizzata al piano -10.45 m, ed interessa lo spazio posto a nord della zona denominata "benessere" e precisamente la realizzazione di un invito all'ingresso di una frotta naturale ritrovata, nel corso dei lavori precedenti e la chiusura ad est e ad ovest dell'intercapedine in corrispondenza dell'ingresso della grotta.

A tale richiesta di sanatoria segue DETERMINA U.T.C. n. 023 del 14/02/2007 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo – Ufficio Condono Edilizio in cui si legge:

Il Responsabile del Servizio DETERMINA l'applicazione della sanzione, ai sensi dell'art. 37, comma 4, del D.P.R. n. 380/01, nella somma di € 1000,00 (euro mille/00), per la sanatoria edilizia degli abusi eseguiti all'interno del Centro Benessere facente parte del complesso turistico denominato Furore Inn Resort e, precisamente, "Accesso ad una grotta ritenuta naturale e la chiusura ad est e ad ovest della preesistente intercapedine in corrispondenza dell'ingresso alla grotta medesima".

La sanzione di € 1000,00 (euro mille/00) è stata versata

Manca la redazione del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune di Furore, esso è, tuttavia, superfluo essendo presente la Determina del Comune stesso.

6) ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO prot. n. 3360/2004 Opere non valutabili in termini di superficie e volume, ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003 - L. n. 326 /03 , L.R. n. 10/04 (ALL. 27)

richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339-349-539-908

Immobile soggetto a vincolo di turatela: Si

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio: Parapetto piazzale parcheggio, tettoia passetto e protezione ascensore, allungamento tettoia esistente e tettoie ingresso camere n. 20-27 e 28, viale pedonale di collegamento via dell'amore con piscina, viale di collegamento uscita di sicurezza con via comunale, rampa di eliminazione barriera arcitettonica, scala ingresso snack bar, arrivo montacarichi, tettoia di copertura generatori di emergenza, apertura di vani finestra e vani porta nelle pareti sud e ovest delle camere n. 31 e n. 32, lucernaio sulla hall, apertura di vani porta e finestra sulle pareti est, sud e ovest della hall, parete sud del locale per impianti tecnologici piscina, basamento in calcestruzzo per posiz. cent. frigorifero.

data ultimazione abuso 30/06/2001

tipologia di abuso: 6

stato dei lavori: ultimato

importo oblazione: 516 € (pagato)

Richiesta integrazione da parte del Comune di Furore al fine del completamento della pratica

Assenza di documentazione integrativa

7) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. prot. n. 0582/2008 – Lavori di adeguamento Funzionale e normativo del Complesso Furore Inn Resort, ai sensi dell'art. 10 bis della Legge n. 241/90

richiedente: omissis

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 339

A tale D.I.A. segue Comunicazione motivi ostativi accoglimento D.I.A. prot. n. 6923 del 06/11/2008 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo (ALL. 28):

Il Responsabile del Servizio comunica al sig. Ciuffi Gianfranco (legale rappresentate dell'Italian Touch) l'inammissibilità della D.I.A. presentata il 28/01/2008 prot. 0582 in particolare per:

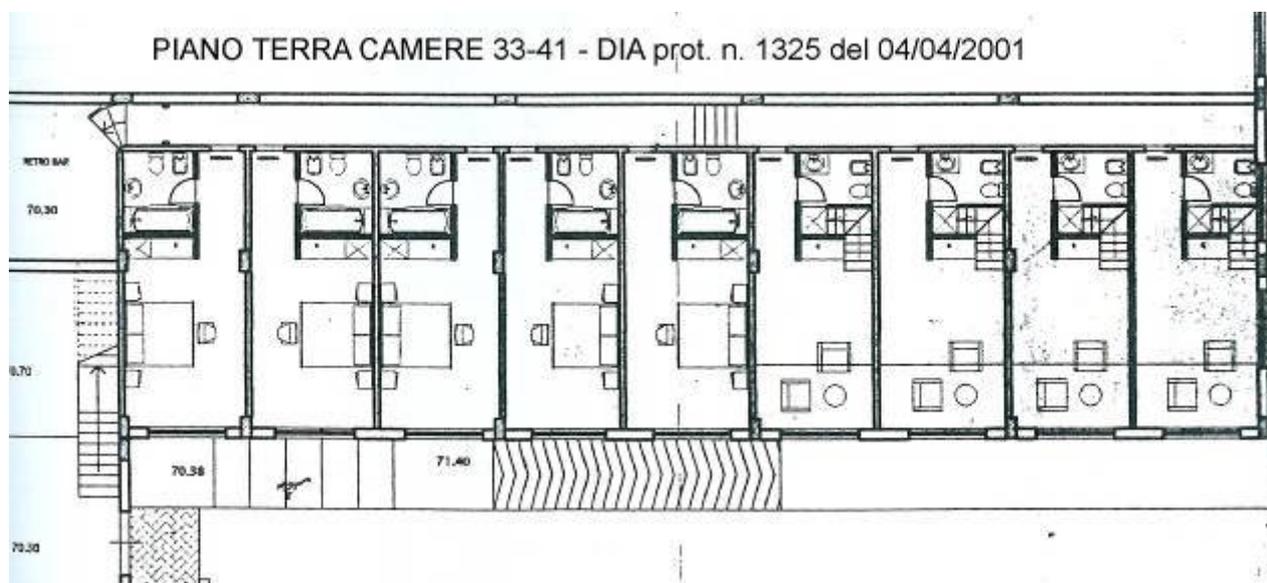
- la realizzazione del nuovo corpo scala;
- La realizzazione e trasformazione di alcuni ambienti interni alla struttura in due camere d'albergo con annessi bagni;
- La redistribuzione e trasformazione del "Centro Benessere" in n. 4 camere d'Albergo con annessi bagni.

IN RIFERIMENTO AL BLOCCO A

Dal confronto dello stato di fatto al momento del sopralluogo con le planimetrie rinvenute presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Furore, la sottoscritta ha ritrovato un unico abuso edilizio consistente nella presenza dei terrazzini prospicienti le Camere al Piano Terra (localizzate al terzo piano sottostrada) situate sullo stesso piano del Centro Benessere

Infatti, nella DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. **prot. n. 1325/2001 - Opere interne al "Complesso Sportivo e Turistico nel Comune di Furore**, di fronte alle camere è presente una rampa, allo stato attuale, invece, ogni camera è dotata di un suo terrazzino, al di sotto degli stessi è presente un volume che si può considerare un vuoto tecnico, infatti esso è allo stato grezzo ed in esso sono visibili le tubazioni degli scarichi delle acque delle camere soprastanti.

L'abuso è evidente dal confronto dei grafici seguenti:



L'aumento di Superficie non Residenziale (terrazzini) è sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

Art. 37 (L) *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (art. 4, comma 13 del decreto-legge n. 398 del 1993; art. 10 della legge n. 47 del 1985)*

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio

L'abuso, inoltre, sarà soggetto ad una sanzione ambientale, stabilita sempre dal comune di Fuoro che sarà pari al maggiore del valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

Corpo B) ex blocco centro ricreativo

Corpo C) ex blocco uffici e reception

La distribuzione interna ed il cambio di destinazione d'uso degli immobili del Corpo B e del Corpo C sono desumibili dalla pratica seguente:

(si riporta anche il corpo C, per semplice chiarezza espositiva, si rammenta che esso è di proprietà dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero dell'Arcidiocesi di Amalfi – Cava de' Tirreni e che non è oggetto di pignoramento) :

8) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n. 1876/2000 Opere interne - Lavori di Manutenzione Straordinaria, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60 (ALL. 29)

richiedente: Omissis....

immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 336 e 337

Nella relazione allegata al progetto si legge che, senza apportare modifiche delle superfici e dei volumi esistenti, nel pieno rispetto delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza BB.AA.AA. di Salerno con nota 22998 del 07.08.1997, si provvederà ad eseguire una diversa distribuzione degli spazi interni tanto da consentire la realizzazione:

Ex blocco uffici e reception

- numero due suite e relativi bagni a piano terra;
- ulteriore suite e bagno al piano primo.

Ex blocco Centro Ricreativo

- numero quattro camere e relativi servizi a piano terra;
- numero quattro camere e relativi servizi a piano primo.

Corpo D) Casa Rurale

L'immobile che si trova nella parte più in basso del complesso non è attualmente utilizzato in quanto è ancora nello stato grezzo, per esso è presente un'istanza di condono:

9) ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO prot. n. 3384/2004 Opere per il restauro ed il risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003 - L. n. 326 /03 , L.R. n. 10/04 (ALL. 30)

richiedente: Omissis....

Immobili individuati nel catasto edilizio del Comune di Furore al Foglio n. 1 particelle n. 349

Immagine soggetta a vincolo di tutela: Si

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio: Manufatti con struttura portante in muratura e copertura a volta consolidati con rete elettrosaldata

data ultimazione abuso 30/06/2001

tipologia di abuso: 5

stato dei lavori: non ultimato

importo oblazione: 1700,00 € (pagato)

Richiesta integrazione da parte del Comune di Furore al fine del completamento della pratica

Assenza di documentazione integrativa

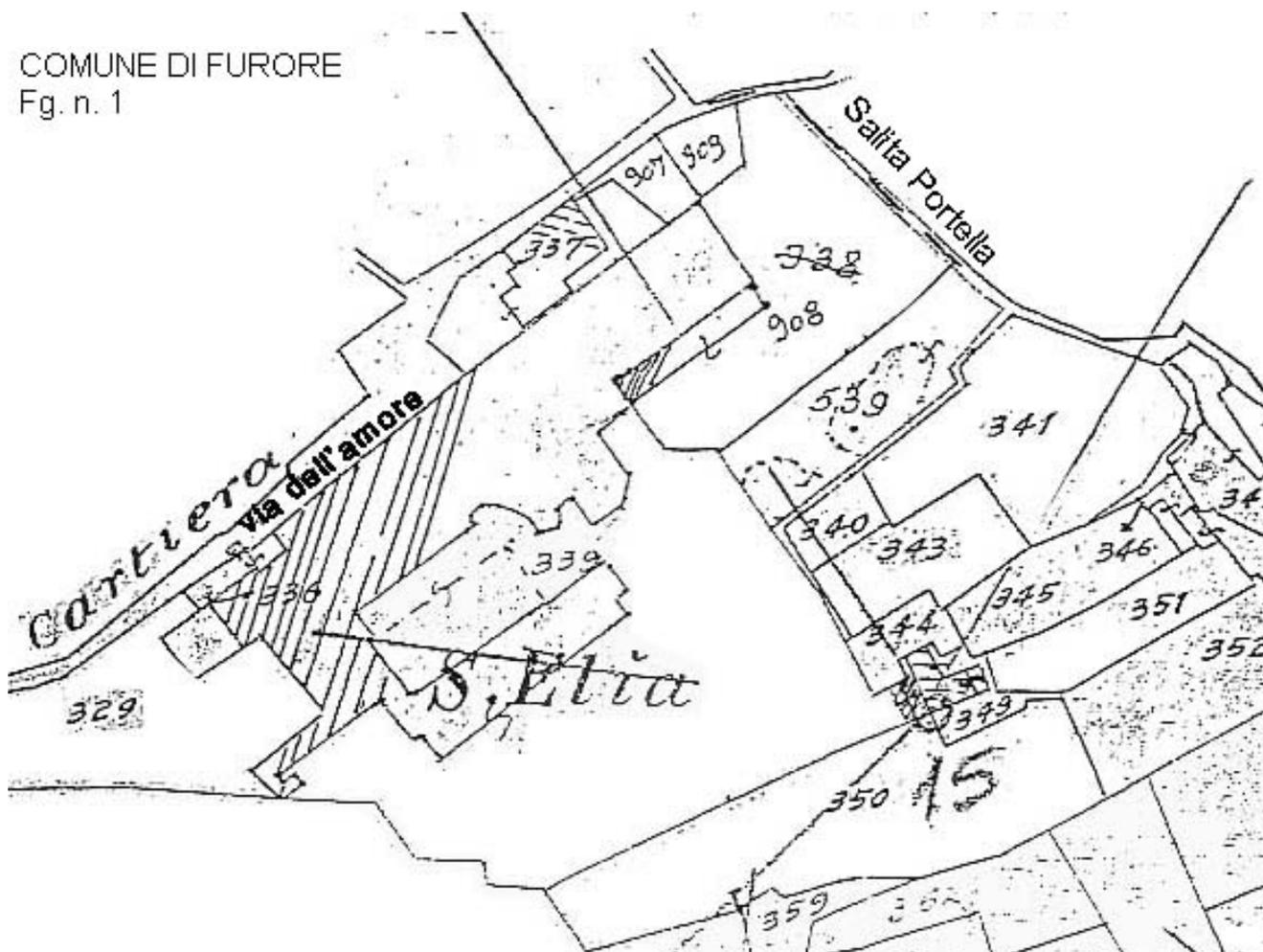
Si allegano i due certificati di Abitabilità ed Agibilità rilasciati al complesso alberghiero, il n. 02 del 06/02/2001 ed il n. 04 del 19/12/2002. (ALL. 31 ED ALL.32)

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

DESCRIZIONE IMMOBILI

L'albergo Furore Inn Resort, sito nel comune di Furore in Località S. Elia è possibile suddividerlo in quattro blocchi:

- A) complesso sportivo e turistico** insistente sulle p.lle n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343 del Fg n. 1 del comune di Furore
- B) ex blocco centro ricreativo** insistente sulla p.lla n. 337 del Fg n. 1 del comune di Furore
- C) ex blocco uffici e reception** insistente sulla p.lla n. 336 – corpo in locazione del Fg n. 1 del comune di Furore
- D) casa rurale** insistente sulla p.lla n. 349 del Fg n. 1 del comune di Furore



A) complesso sportivo e turistico

Il complesso Sportivo e Turistico insiste sulla particella n. 339 del Fg. 1 del Comune di Furore, esso è dotato di tre piscine scoperte di cui una olimpionica che insiste sulla particella n. 339 e due di dimensione inferiore, chiamate piscine dell'infinito, insistenti sulla particella n. 539. la corte dell'immobile è individuata dalle particelle n. 908 – 340 e 343.

La particella n. 908 in parte è occupata dalla via di sicurezza che sbocca sulla via comunale Salita Portella e in parte funge da corte dell'albergo ed è destinata ad uliveto.

Le altre due particelle, la n. 340 e la n. 343 attualmente risultano incolte, piene di sterpaglia e di difficile approdo in quanto è presente un vallone di tipo naturale che dovrebbe essere superato con nuove opere che al momento non sono presenti nemmeno dal punto di vista progettuale.

L'immobile insistente sulla particella n. 339, a struttura portante in cemento armato è stato costruito a terrazze degradanti verso il mare.

Segue una descrizione del complesso a partire dal piano terra che affaccia su piazza S. Elia

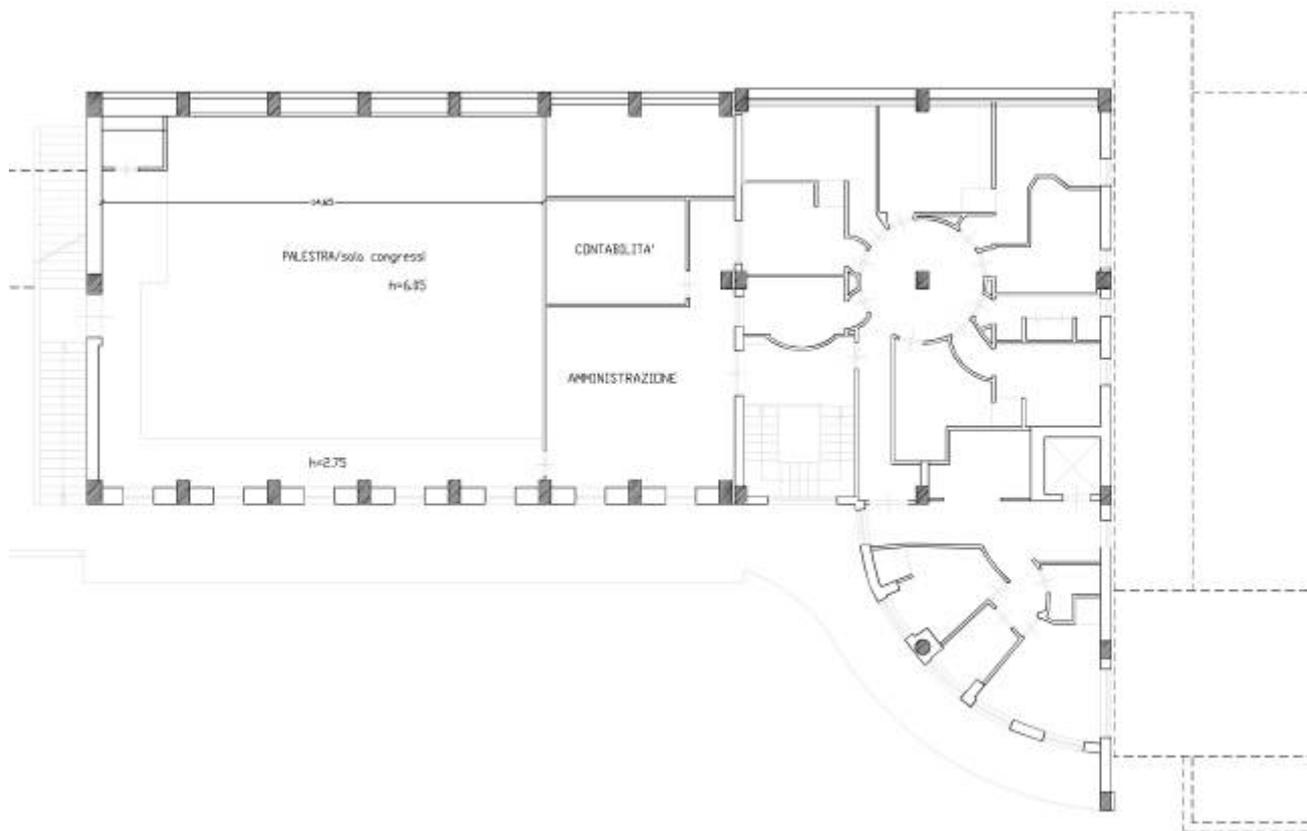


Il piano terra, costituente la copertura dell'immobile, ospita il Parcheggio dell'Albergo, sulla destra in pianta è presente il passetto coperto verso l'ascensore con il vano ascensore dell'albergo e sulla sinistra la scala esterna di accesso al complesso alberghiero. La zona destinata al parcheggio ed alla manovra delle autovetture dei dipendenti e degli ospiti dell'albergo è di dimensioni pari a (m 28,0 x m. 14,0) = 392 mq circa, risulta asfaltata e recintata con ringhiera in ferro e cancello scorrevole per la parte prospettante su Piazza S. Elia. Il parapetto della parte prospettante sul campo da tennis, posto sulla destra del parcheggio è realizzato con ringhiera in ferro dal disegno semplice costituito da elementi verticali distanziati una decina di cm circa con soprastante passamano sempre in ferro, per la parte prospettante verso il mare e verso la scala che porta verso il complesso turistico il parapetto è in muratura con soprastante corrimano in ferro che richiama quello della ringhiera adiacente.

Il passetto coperto è realizzato con struttura leggera metallica e il manto di copertura è realizzato con stoffa impermeabile di colore verde, adiacente ad esso è presente un'aiuola con piante grasse.

Il vano ascensore in muratura, di forma circolare è circondato da un'ulteriore area, coperta mediante infisso in alluminio con vetri di colore verde realizzata al fine di proteggere l'ospite fino all'arrivo in ascensore.

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



Il piano primo sottostrada posto a 3.40 m rispetto il piano di campagna è raggiungibile sia attraverso una scala a tre rampe sia attraverso l'ascensore.

Il piano è diviso in parte in ambienti atti ad ospitare le attrezzature ginniche con annessi locali doccia e spogliatoio per una superficie di circa 150 mq ed in parte è riservato ai locali amministrativi della Ommissis... di circa 60 mq.

Tutti gli ambienti risultano tinteggiati con idropittura con colori dalle diverse tonalità ed effetti, il pavimento è realizzato con pietra di Trani, le porte sono in legno tamburato color mogano ed alcune in vetro. I servizi igienici e doccia sono rivestiti con ceramica fino ad un'altezza di 2.2 m circa, I pezzi igienici sono in porcellana. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, di climatizzazione caldo/freddo.

PIANO SECONDO SOTTOSTRADA

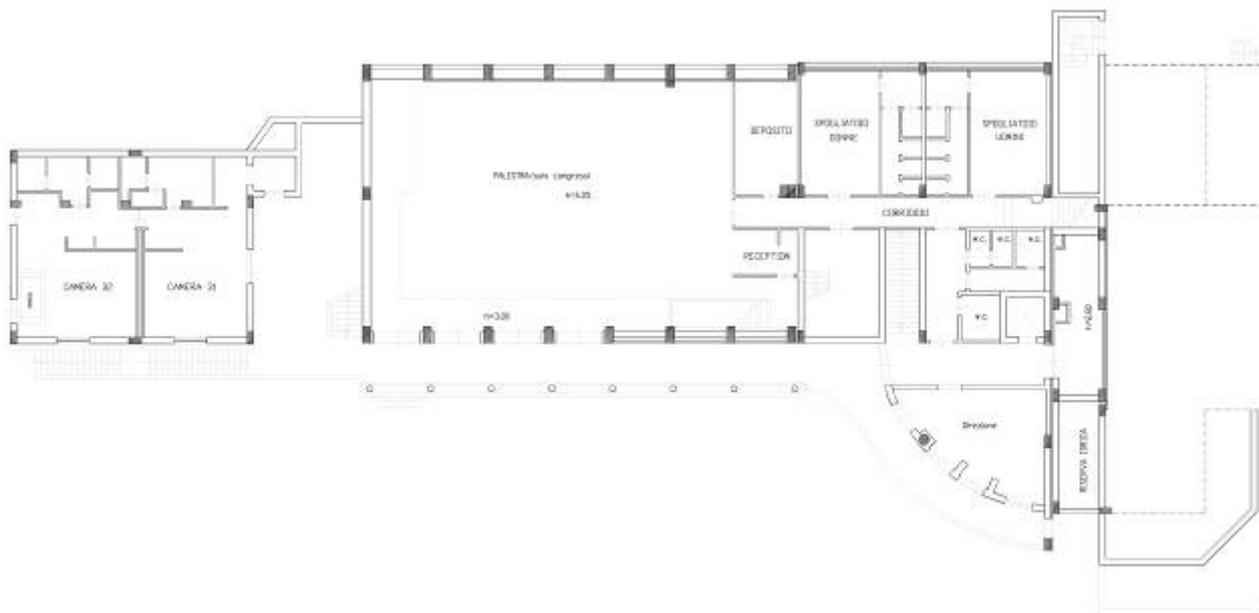
Al Piano Secondo Sottostrada ritroviamo le prime due camere dell'albergo la n. 31 e n. 32, esse hanno entrambe accesso indipendente e presentano una porta comune la quale potrebbe far diventare le stesse un unico ambiente.

Ogni camera è di circa 40 mq utili di superficie a cui si aggiungono altri 10 mq circa destinati ai servizi igienici. Le camere hanno vista sul mare e sulla piscina olimpionica sottostante. Ogni stanza da bagno è dotata di doppio lavabo con piano in marmo bianco, doccia e vasca idromassaggio, ambiente interamente rivestito con maioliche, dotato di tutti i confort tipici della categoria 5 stelle.

Le camere hanno pavimento in maiolica e sono tinteggiate con idropittura con colori dalle diverse tonalità ed effetti, esse sono dotate di impianto elettrico, impianto di climatizzazione caldo/freddo, telefono, collegamento ad internet.

La camera n. 32, posta in pianta sulla sinistra, è dotata di ulteriore vasca in camera, realizzata in marmo di travertino posta a livello di piano di calpestio fronteggiante su finestra avente vista su giardinetto privato ad essa annesso, allestito con piante grasse e pavimentazione in pietra naturale. Da esso tramite una rampa semicircolare, illuminata a terra, e rivestita anch'essa in pietra si giunge all'area destinata ad accogliere la piscina olimpionica con il relativo solarium.

La camera n. 31 è dotata anch'essa di un piccolo vestibolo esterno che immette alla porta d'ingresso, dotato di pavimentazione in cotto.



Al piano secondo Sottostrada a cui è possibile giungere sia attraverso due scale, una interna, l'altra esterna e tramite l'ascensore, oltre alle due camere descritte sopra, ritroviamo la palestra, essa quando necessario funge anche da sala congressi, è di dimensioni pari a 17.90 m x 12.55 m pari a circa 225 mq, ha un'altezza di 6.05 m, presenta sul lato fronte mare 4 porte finestra che danno accesso al ballatoio esterno e superiormente sette oblò di diametro pari circa a 1 m. Tali infissi sono in alluminio di colore verde.

La palestra ha pavimentazione in linoleum di colore grigio e le pareti tinteggiate di colore bianco, al suo interno sono presenti due depositi per l'accantonamento delle attrezzature di cui uno è un sottoscala. Fuori la palestra ritroviamo gli spazi destinati allo spogliatoio donne e spogliatoio uomini con i relativi servizi delle dimensioni di circa 35 mq ognuno, anch'essi dotati di pavimento in linoleum e tinteggiati di bianco, con servizi igienici e vani doccia rivestiti in ceramica bianca, dotati di infissi interni in alluminio.

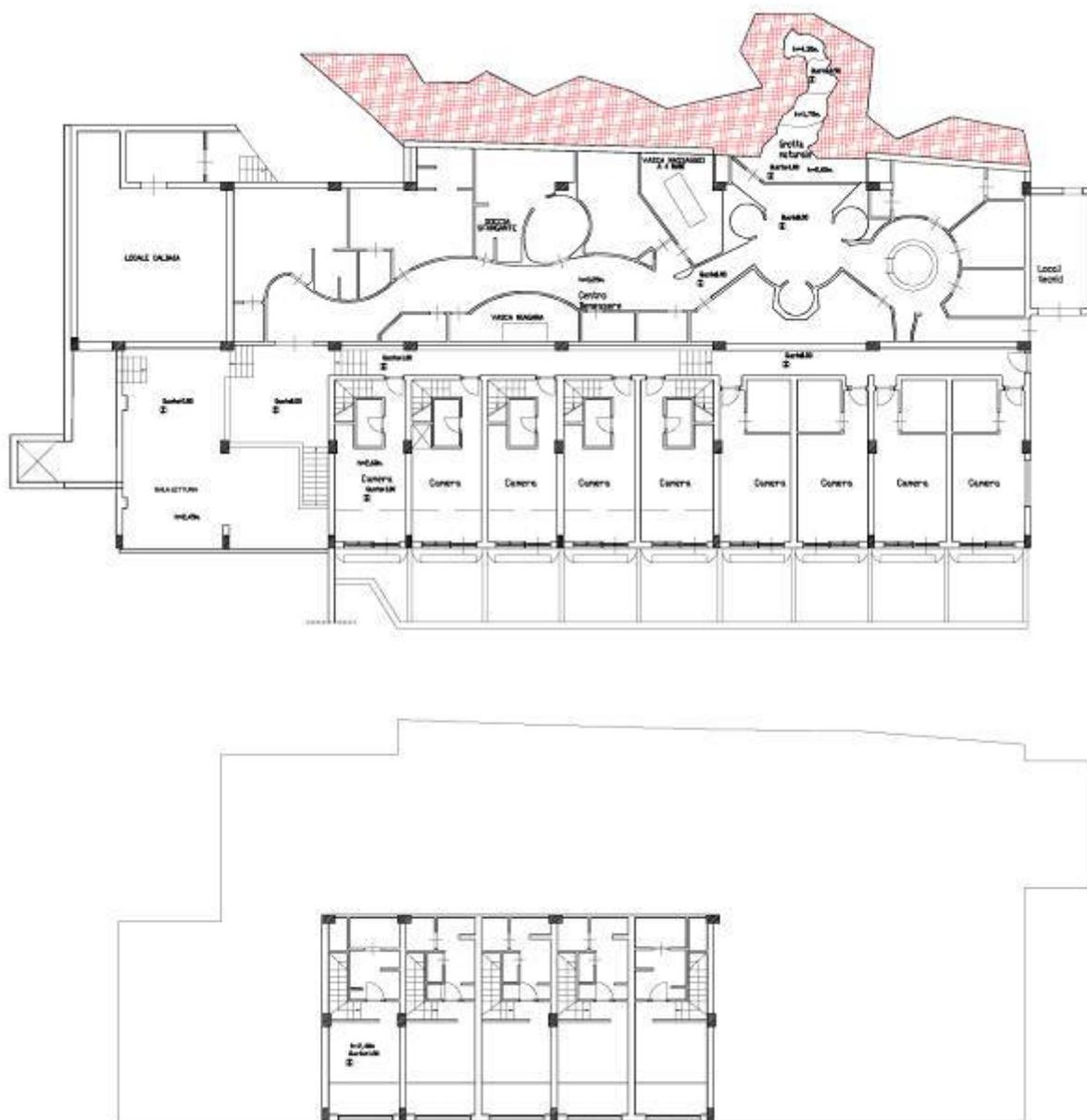
Il corridoio interno da un lato porta alla palestra e dal lato opposto sbucca sul campo da tennis, realizzato con manto in erba sintetica.

Il Ballatoio esterno di fronte alla palestra oltre che alla sala congressi / palestra porta alla stanza del direttore dell'albergo ed ai servizi igienici. Tra i servizi sono presenti il wc per portatori di handicap ed i wc suddivisi per sesso più un locale deposito. Tali wc che vengono utilizzati sono rivestiti con maioliche di diverso colore e dotati di doppio lavabo con piano di marmo e porte in legno tinteggiate di bianco.

La stanza del direttore d'albergo di dimensioni pari a circa 30 mq presenta una parete curva su cui sono ubicate tre porte finestre più una finestra realizzata in alluminio di colore verde affacciati sul mare e sulla piscina olimpionica sottostante. Il pavimento è in maiolica con decorazioni geometriche, le pareti tinteggiate con idropittura bianca. L'area destinata ai servizi igienici ed al deposito è pari a circa 44 mq.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico, climatizzazione caldo/freddo, collegamento ad internet e telefono.

PIANO TERZO SOTTOSTRADA + PIANO AMMEZZATO



Al piano terzo sottostrada raggiungibile mediante scala interna ed ascensore ritroviamo il centro benessere, e nove camere di cui cinque duplex, infatti, è presente anche il piano ammezzato raggiungibile dalla scala interna.

Al piano quarto sottostrada vi è la piscina olimpionica sul lato esterno, all'interno la reception, la hall, la zona bar, il ristorante omissis, procediamo alla descrizione delle singole zone.

La zona reception ha una superficie di circa 40 mq, essa è dotata sul lato curvo di infissi in alluminio a tutt'altezza, pavimento in parte in cotto ed in parte in maiolica decorata con motivi geometrici, le pareti tinteggiate con idropittura di colore bianco. Da essa è visibile anche se separata da essa per la presenza di un dislivello di circa un metro la hall, un area destinata all'attesa ed in diretto contatto con la zona bar, tutta l'area (hall e zona bar) è di circa 145 mq. La hall e la zona bar hanno pavimento in cotto, inoltrala hall in parte risulta coperta da un lucernaio di forma piramidale per ulteriore ingresso di luce dall'alto. Il bancone bar posto sul retro è a diretto contatto con una stanza posteriore di circa 7 mq destinata alla preparazione delle vivande e ad un'ulteriore vano destinato al deposito delle bevande di 20 mq.

Sempre dalla reception si giunge all'ascensore che ci porta ai vari piani, ad un locale tecnologico di circa 14 mq ospitante i quadri elettrici dell'albergo ed ad un area destinata ai servizi igienici suddivisi per sesso. Anche tali servizi igienici come gli altri descritti, sono rivestiti in maiolica, con pezzi igienici in porcellana e doppio lavabo nella zona di attesa con piano in marmo bianco e porte in legno tinteggiate di bianco.

Dall'ingresso principale è possibile andare a destra in pianta verso la reception oppure a sinistra verso il ristorante Italian touch a cui ci si immette dopo aver superato un vestibolo di circa 19 mq, destinato all'accoglienza. La sala ristorante è di circa 100 mq, capienza circa 50 posti, essa ha il pavimento in cotto, e presenta delle strutture in legno di colore verde a formare degli involucri di volte a crociera tese a suddividere l'ambiente in tanti singoli spazi con richiamo all'architettura antica. La sala, inoltre, presenta una parete attrezzata utilizzata come espositore di bottiglie di vino, da essa si accede ad un corridoio dove sono presenti vari banconi utilizzati per la preparazione del caffè, per ospitare le vivande e quant'altro utile alla ristorazione. Dal corridoio è possibile accedere ad un vano che ospita gli spogliatoi e i bagni destinati di servizio di circa 25 mq, e alla cucina del ristorante interamente rivestita di ceramica bianca di circa 48 mq.

Allo stesso livello sono presenti ulteriori servizi igienici con doccia di servizio alla piscina olimpionica.

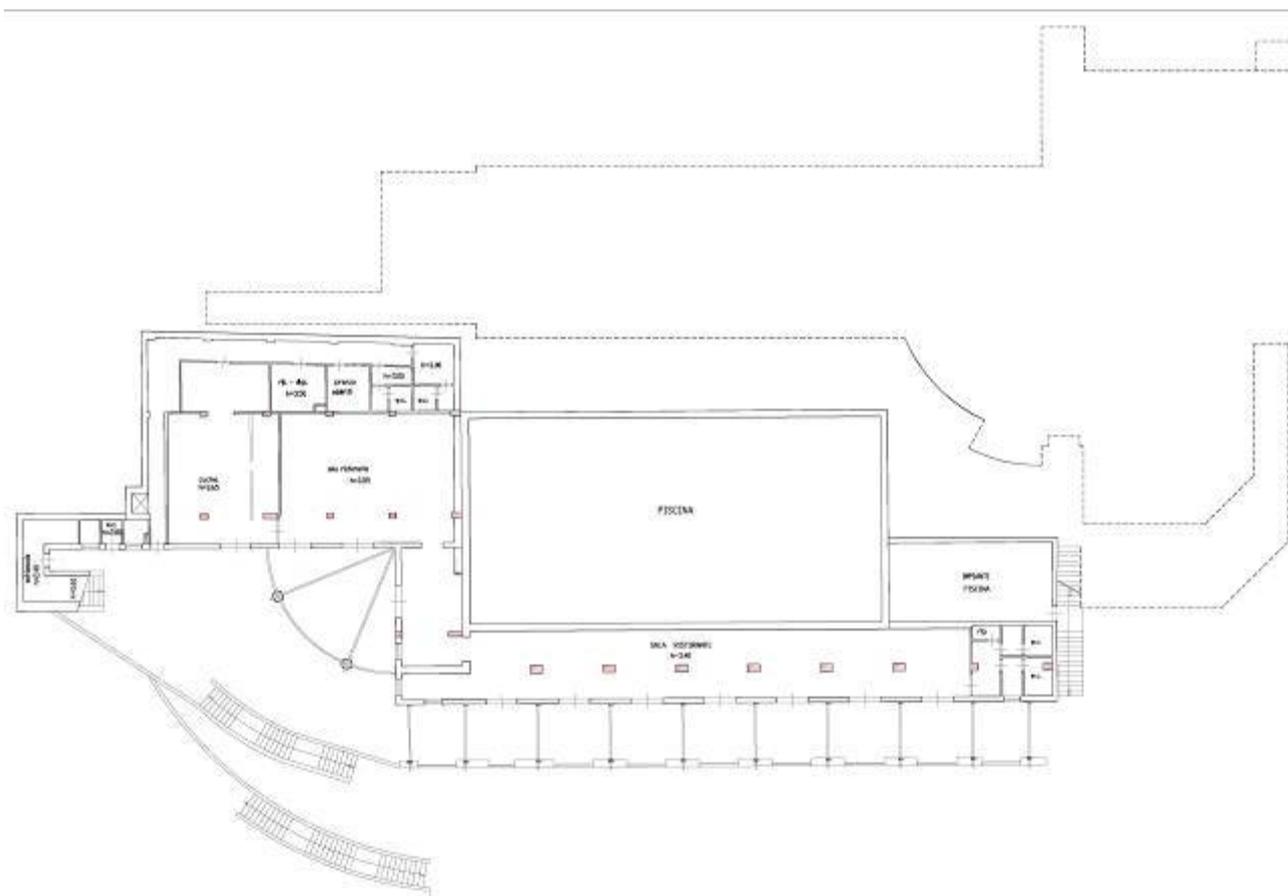
Le aree sono dotate di impianto elettrico, di condizionamento, impianto telefonico e collegamento ad internet.

PIANO QUINTO SOTTOSTRADA

Al piano quinto sottostrada è possibile accedervi solo esternamente, mediante scalinate esterne rivestite con pietra naturale. A tale livello ritroviamo il ristorante denominato la "Volpe Pescatrice" di circa 242 mq, capienza di 160 posti, più cucina di circa 70 mq, zona deposito più servizi per i dipendenti costituito da spogliatoi wc, sala mensa e connettivo di circa 60 mq e servizi igienici suddivisi per sesso per gli ospiti di circa 20 mq. La sala ristorante in parte affaccia su un ballatoio di circa 135 mq dotato di pensilina in legno lamellare con vista mare, chiuso su i due lati corti, per motivi di sicurezza con infissi in alluminio verde e vetro. La zona ristorante è dotata di un'ulteriore area esterna di circa 180 mq. La parte esterna è pavimentata in cotto con alcune decorazioni in maiolica.

Il pavimento della sala ristorante è in maiolica, le pareti sono tinteggiate di bianco e la copertura presenta una controsoffittatura parte in volta a schifo per gli ambienti più ampi e parte in volta a crociera per gli ambienti più stretti. L'illuminazione della sala è ottenuta mediante degli appliques laterali incrementati da faretti incassati nella controsoffittatura che nascondono anche le tubazioni dell'impianto di climatizzazione.

I servizi igienici come gli altri descritti, sono rivestiti in maiolica, con pezzi igienici in porcellana e doppio lavabo nella zona di attesa con piano in marmo bianco e porte in legno tinteggiate di bianco.

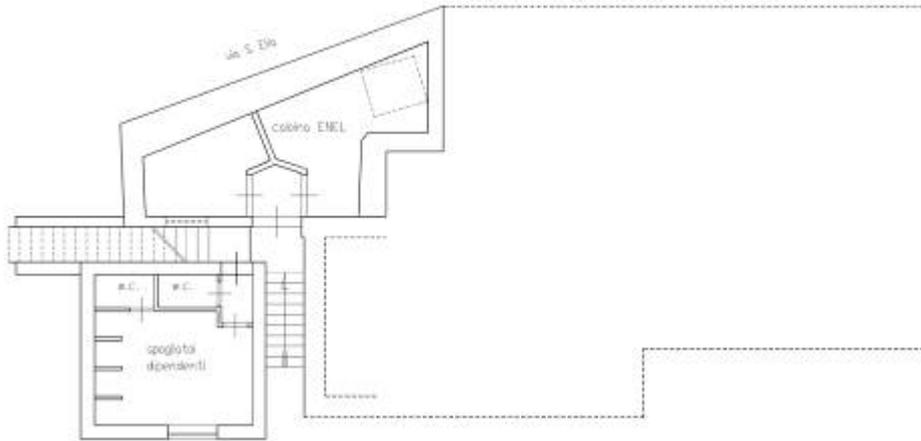


Al quinto piano sottostada è anche presente il locale impianti piscina di circa 45 mq
Dalle scale esterne è possibile accedere ad ampie terrazze esterne con vista sul mare

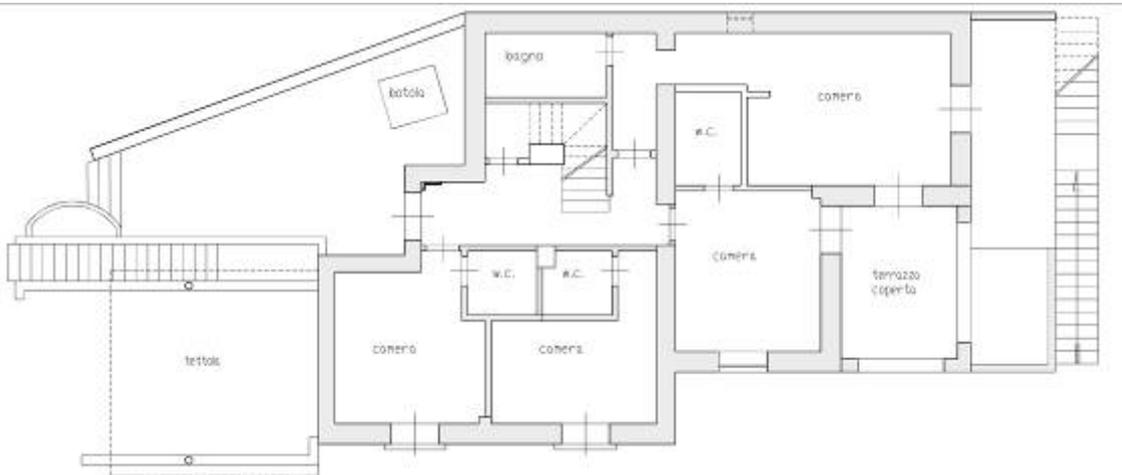
B) ex Centro ricreativo insistente sulla p.lla n. 337

Passiamo ora alla descrizione delle camere presenti nel Blocco B, denominato ex Centro ricreativo, si tratta dell'ex casa canonica che prospetta su piazza S. Elia. Essa è dotata di ingresso indipendente con fiancheggiante portico in legno. Realizzata in muratura è stata oggetto di interventi per adeguamenti strutturali ed impiantistici per renderla adeguata alla sua nuova destinazione d'uso. Presenta tre livelli di cui un piano sottostada dove è ubicata la Cabina Enel di circa 20 mq e l'area destinata agli spogliatoi ed i servizi degli operai, di circa 20 mq, area raggiungibile mediante scala esterna. Esternamente si presenta intonacata con tetto a falde ed infissi in legno con vetro camera.

PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Al piano terra di circa 120 mq ritroviamo quattro camere di dimensioni variabili dai 14 mq ai 30 mq con bagni di dimensioni variabile da 3 a 6 mq, due camere affacciano su un terrazzino di 13 mq circa con vista mare. E' presente una scala interna che porta al piano primo di circa 115 mq, con quattro camere di dimensioni variabili dai 16 mq ai 19 mq con bagni di dimensioni variabile da 4 a 6 mq. Due Camere presentano affaccio su terrazzo di dimensione pari a 35 mq coperto con pergolato in legno.

Le camere hanno pavimento in maiolica e sono tinteggiate con idropittura con colori dalle diverse tonalità ed effetti, esse sono dotate di impianto elettrico, impianto di climatizzazione caldo/freddo, telefono, collegamento ad internet. I bagni rivestiti in ceramica hanno i pezzi igienici in porcellana, vasca idromassaggio e lavabo con piano in marmo bianco, dotato di tutti i confort tipici della categoria 5 stelle.

Gli infissi interni sono come quelli esterni in legno.

C) ex blocco uffici e reception insistente sulla p.lla n. 336 – corpo in locazione

Tale corpo che prospetta sempre su piazza S. Elia è composto da due piani ed ospita tre stanze, essendo un corpo in locazione non si procede alla descrizione nel dettaglio come per i precedenti blocchi analizzati.

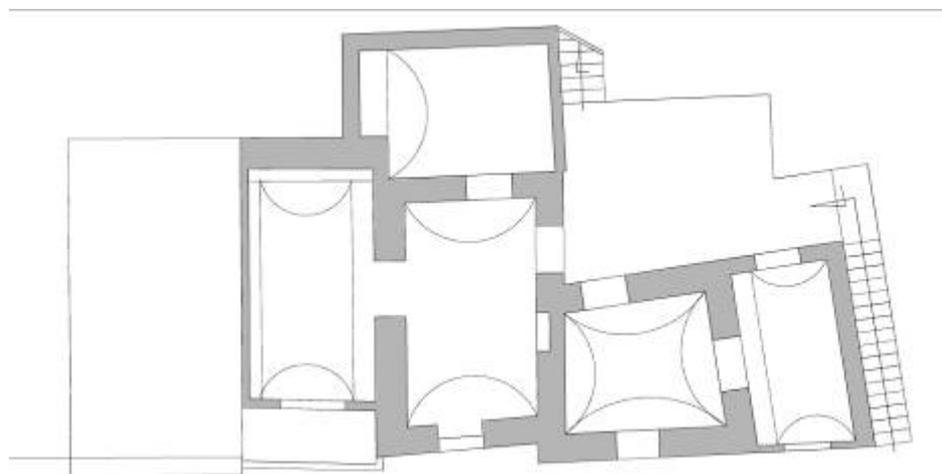
D) casa rurale insistente sulla p.lla n. 349

Il corpo D è denominato casa rurale, in quanto attualmente non è utilizzato dall'albergo perché allo stato grezzo, tuttavia esso ha la stessa destinazione d'uso produttivo in quanto è stato espropriato dal comune di Furore e successivamente trasferito alla società omissis affinché vi realizzasse il complesso sportivo turistico. Per esso è presente istanza di condono edilizio per lavori di restauro conservativo eseguiti in assenza di autorizzazione, come specificato nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

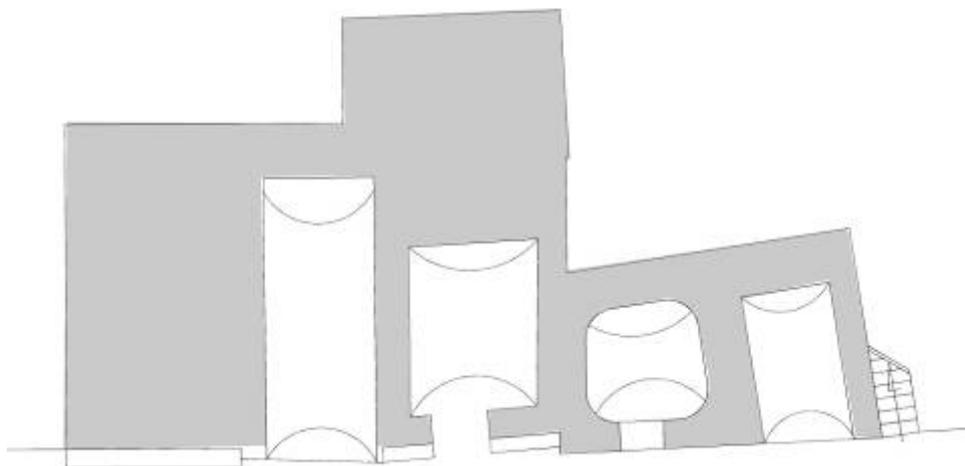
Tale immobile con vista mare è posto nella parte più in basso rispetto a piazza S. Elia, è dotato di un piano terra raggiungibile mediante scala esterna di dimensioni utili pari a circa 40 mq ed un piano primo di dimensioni pari circa a 65 mq con annesso terrazzo esterno di circa 30 mq.

Tale immobile si presenta allo stato rustico, privo di impianti e rifiniture, con copertura a volte ricoperte con battuto di lapillo tradizionale. Oltre agli interventi interni sono necessari anche il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura esterna.

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Il complesso Alberghiero è dotato di Impianto Antincendio, costituito da un gruppo pompe e serbatoi della capienza di circa 25l, questi alimentano i naspi posti all'interno dell'edificio e gli idranti all'esterno. E' presente inoltre un'estintore a polvere ogni 250 mq.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il metodo utilizzato per la stima dell'Albergo "Furore Inn Resort è:

La stima per capitalizzazione dei redditi, tale metodo viene utilizzato in sostituzione del **procedimento sintetico in quanto:**

- non esiste un mercato attivo;
- non esistono immobili simili (assenza di offerta);
- non è individuabile l'unità di misura per determinare il valore unitario.

Il metodo di stima in argomento si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre, esso si basa sul concetto della permanenza delle condizioni ossia non si può e non si deve considerare quali potranno essere le future possibilità di reddito dell'immobile in termine di svalutazione monetaria o per altri fattori non prevedibili sicuramente al presente, ma occorre invece fare riferimento al reddito che è conseguibile all'attualità dal cespite considerato.

La stima per capitalizzazione viene quindi effettuata mediante i seguenti cinque passaggi operativi:

- La stima del reddito lordo ordinario
- La stima delle spese in detrazione
- La stima del reddito netto
- La stima del saggio di capitalizzazione
- La formulazione del giudizio di stima

Formula di capitalizzazione: $Vm = Rn / i$ con Rn = Reddito netto; i = saggio di capitalizzazione

Per la stima del saggio di capitalizzazione si ricorre alle ricerche effettuate da uno tra i più noti docenti di finanza americani (A. Damodaran) che pubblica sul sito personale statistiche sempre aggiornate relative ai costi opportunità del capitale di rischio di tutti i principali settori dell'economia.

La differenza dei saggi riposa sul diverso livello di rischio di settore: al crescere del rischio del settore aumentano le attese di remunerazione da parte dell'imprenditore. Sebbene esistano differenze tra il mercato nordamericano e quello europeo, non si deve dimenticare che il fenomeno della globalizzazione obbliga ad omogeneizzare i parametri di valutazione rendendo in tal modo comparabili i costi del capitale e le valutazioni di rischiosità.

Si assumerà il saggio di capitalizzazione pari al 7,81 %

Per la stima del Reddito Lordo si è considerato l'Albergo nel suo complesso caratterizzato dai seguenti centri di responsabilità:

- Camere (Room division);
- Ristorazione (Food & Beverage);
- Cerimonie (Banqueting);
- Bar;
- Centro benessere (Beauty center/Spa);
- Centro Congressi/ Palestra;
- Attrezzature sportive (piscina, campo da tennis, ecc.).

Le camere sono state computate così come individuate ed utilizzate oggi (22 camere) comprensive sia delle camere di proprietà insistenti sulle particelle n. 339 e 337 sia delle stanze (n. 3) presenti nell'immobile in fitto insistente sulla particella n. 336 del Fg. n. 1 del comune di Furore, successivamente per il calcolo del reddito netto sarà decurtato il fitto.

Nel calcolo del Ricavo Lordo derivante dalla vendita delle camere, considerato che:

- un'azienda alberghiera per raggiungere un ricavo adeguato dovrebbe vendere una camera almeno 130 volte all'anno;
- l'Albergo Furore Inn Resort in Furore è aperto 166 giorni all'anno (periodo primaverile/estivo/autunnale – periodo in cui vi è una maggiore affluenza turistica in costiera Amalfitana)

si è considerata un'occupazione di $130/166 = 0.78$ pari circa all'80% delle camere, vendute in base al listino Prezzi dell'Albergo a 5 Stelle Furore Inn Resort ed alla Stagione.

BASSA STAGIONE		
dal 26/03 a 08/04	dal 14/04 al 08/05	dal 11/10 al 08/11
TOT GIORNI		68

MEDIA STAGIONE		
dal 09/04 a 13/04	dal 09/05 al 07/05	dal 20/09 al 10/10
TOT GIORNI		34

ALTA STAGIONE	
dal 18/07 a 19/09	
TOT GIORNI	64

LOCALIZZAZIONE CAMERE		Single room	standard double room	deluxe double room	junior suite	duplex suite
piano terzo sottostrada p.IIa 339	n. camere			4		5
piano secondo sottostrada p..a 339	n. camere				2	
ex centro ricreativo p.IIa 337	n. camere	1	6	1		
ex blocco uffici p.IIa 336 immobile in locazione	n. camere	1	1		1	
	n. tot camere	2	7	5	3	5

Individuato il numero di giorni lavorati ed il numero di camere ed il loro costo in funzione della stagione si calcola prima il ricavo totale e poi ai fini della sima si considera un'occupazione delle stesse pari all'80%

		tariffa per camera con prima colazione				
		Single room	standard double room	deluxe double room	junior suite	duplex suite
		n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere	n. tot camere
n. giorni	€/camera	2	7	5	3	5
Bassa stagione	68	200.00	260.00	310.00	390.00	490.00
Media stagione	34	270.00	320.00	400.00	490.00	600.00
Alta stagione	64	320.00	360.00	460.00	550.00	750.00

						totale x stagione
Bassa stagione	27200.00	123760.00	105400.00	79560.00	166600.00	502520.00
Media stagione	18360.00	76160.00	68000.00	49980.00	102000.00	314500.00
Alta stagione	40960.00	161280.00	147200.00	105600.00	240000.00	695040.00
						tot x anno e x camere
totale x camere	86520.00	361200.00	320600.00	235140.00	508600.00	1512060.00
						0.80
						1209648.00

Ai ricavi ottenuti dalle stanze si aggiungono quelli ottenibili dai due ristoranti presenti nell'Albergo che sono fruibili anche da ospiti esterni, viene prima calcolato l'ammontare dei ricavi in funzione del numero dei posti e del menù e per tutti i giorni lavorativi, successivamente ai fini della stima si considera un'occupazione effettiva del 20%:

		Ristorante omissis			
		n.	menù a la carte		
		posti	€		
	n. giorni			totale x stagione	
Bassa stagione	68	160	65.00	€	
Media stagione	34	160	65.00	707200.00	
Alta stagione	64	160	65.00	353600.00	
				665600.00	
			tot x anno	1726400.00	
				0.20	tot x anno
					345280.00

Nella Sala grande dell'albergo Furore Inn Resort, si organizzano anche dei Banchetti durante l'anno, si stima che in un anno lavorativo si fitti la sala x almeno 12 banchetti, in tale caso il ricavo ottenuto si considera nella sua interezza

BANCHETTI PRESSO	Ristorante omissis		totale banchetti	
n.	n.	menù /persona	€	
banchetti/anno	persone	€		
12	90	140.00	151200.00	

		Ristorante omissis		totale x stagione	
		n.	menù a la carte	€	
		posti	€		
	n. giorni			totale x stagione	
Bassa stagione	68	50	80.00	€	
Media stagione	34	50	80.00	272000.00	
Alta stagione	64	50	80.00	136000.00	
				256000.00	
			tot x anno	664000.00	
				0.20	tot x anno
					132800.00

Per i ricavi ottenibili dal Centro benessere si stima il 30% del ricavo ottenibile dalle stanze mentre per il ricavo ottenibile dal Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive (piscina, campo da tennis, ecc.) si stima un 15% del ricavo ottenibile dalle stanze, si ottiene:

ricavo Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive	0.15	Reddito lordo camere
		181447.20
ricavo Centro benessere	0.30	Reddito lordo camere
		362894.40

Sommando tutti i ricavi si ottiene:

tale ricavi	2,383,269.60
--------------------	---------------------

Noti i ricavi si decurtano le spese al fine di ottenere il Reddito Netto:

Manutenzione straordinaria	0.05	Reddito lordo
		119,163.48
Manutenzione ordinaria	0.01	Reddito lordo
		23,832.70
Assicurazioni	0.005	Reddito lordo
		11,916.35
Quote di ammortamento	0.04	Reddito lordo
		95,330.78
Utenze	0.05	Reddito lordo
		119,163.48
Personale	0.35	Reddito lordo
		834,144.36
Approvvigionamenti prime x camere e servizi	0.14	Reddito camere
		169,350.72
Approvvigionamenti Ristorazione	0.4	redditi ristorazione
		251,712.00
Approvvigionamenti Centro benessere	0.05	redditi centro benessere.
		18,144.72
Fitto camere insistenti sulla particella n. 336		4,000.00
TOTALE SPESE		1,646,758.59

Al reddito bisogna decurtare le imposte che vengono stimate nell'ordine del 50%

Reddito ante Imposte: Ricavi - spese	736,511.01
Imposte su reddito (50%)	368,255.506
Reddito Netto	368,255.51

Noto il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	5,186,697.27
--	---------------------

Al Valore dell'Albergo bisogna aggiungere il valore del immobile insistente sulla Particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore, esso è proprietà della Omissis.... a seguito di Espropriazione per Pubblica Utilità da parte del comune dei Furore per la società Omissis..., affinché la stessa potesse realizzare il COMPLESSO SPORTIVO E RICREATIVO IN LOCALITA' S. ELIA, a seguito del Finanziamento CIPE, ragion per cui tale immobile non può essere venduto separatamente essendo su esso il vincolo dell'impossibilità di cambio di destinazione d'uso valido per venti anni.

L'immobile attualmente è allo stato grezzo, necessita di essere completato, per la sua stima viene in prima istanza calcolato il costo di costruzione necessario per la realizzazione al suo interno di tre suite e successivamente viene calcolato il suo valore con il metodo della capitalizzazione del reddito netto come fatto precedentemente con l'Albergo nel suo complesso:

Stima del Costo di Costruzione per realizzare tre suite insistenti sulla particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore

	superficie utile
	mq
piano terra	43
piano primo	66
terrazzo esterno	30

		valore unitario	valore totale
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano terra	€/mq	1,140.00	€ 49,020.00
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano primo	€/mq	1,140.00	€ 75,240.00
costo di finitura esterno	€/mq	350.00	€ 10,500.00
		totale costo	€ 134,760.00

oneri professionali	14.00%	del totale costo	€ 18,866.40
Iva	20.00%	del totale costo	€ 30,725.28
		Totale costi	€ 184,351.68

Adesso si calcola il Reddito Lordo derivante dalla vendita delle tre Suite, per le quali si è considerato lo stesso numero di giorni lavorativi ed un differente prezzo delle stesse a secondo della stagione lavorativa. Il prezzo della camere deriva dall'aver considerato le stesse appartenenti all'albergo nel suo complesso e quindi, appartenenti ad un albergo a 5 Stelle dotato di tre piscine esterne, palestra, centro congressi, bar, centro fitness e centro benessere con vista mare e ingresso indipendente.

Per le Suite si è considerata un Reddito lordo derivante dall' occupazione del 65% delle stesse:

	n. giorni	€/camera/g	
Bassa stagione	68	820	€ 55,760.00
Media Stagione	34	980	€ 33,320.00
alta stagione	64	1300	€ 83,200.00
		Ricavo Totale	€ 172,280.00
Reddito Lordo		65.00%	€ 111,982.00

Noto il Reddito Lordo, esso è stato decurtato delle spese e tra queste si è aggiunta la spesa del Mutuo di ristrutturazione, ipotizzando che lo stesso venga estinto in 10 anni e quindi, la spesa considerata è quella relativa ad un solo anno.

Spese			
Manutenzione ordinaria	0.50%	Reddito Lordo	
Assicurazioni	1.00%	Reddito Lordo	
quote di ammortamento	4.00%	Reddito Lordo	
Utenze	5.00%	Reddito Lordo	
materie prime	14.00%	Reddito Lordo	
Personale			€ 20,000.00
Mutuo per ristrutturazione: 12 rate da € 2,000.00			€ 24,000.00
		Totale Spese	€ 51,435.59
		Reddito Netto ante imposte	€ 60,546.41
	Imposte	50.00%	€ 30,273.21
		Reddito Netto	€ 30,273.21

Noto il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile allo stato grezzo insistente sulla particella n. 349 del Fg n. 1

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	€ 387,621.06
--	---------------------

Consegue che il valore dell'Albergo Furore Inn Resort nel suo complesso è pari alla somma dei due valori ricavati, si ottiene:

(5,186,697.27 + 387,621.06) € = 5,574,318.33 € che in cifra tonda: 5,500,000.00 € (dico € cinquemilionicinquecentomila/00)

11. Corredi la relazione — da presentare anche in formato e su supporto informatici (e segnatamente in formato testo o Word per Windows Microsoft, nonché “.pdf” per Adobe Acrobat) — di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, indichi: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni, alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura, per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno);

RIEPILOGO FINALE

L'albergo Furore Inn Resort, sito nel comune di Furore in Località S. Elia è possibile suddividerlo in quattro blocchi:

A) complesso sportivo e turistico insistente sulle p.lle n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343 del Fg n. 1 del comune di Furore

B) ex blocco centro ricreativo insistente sulla p.lla n. 337 del Fg n. 1 del comune di Furore

C) ex blocco uffici e reception insistente sulla p.lla n. 336 del Fg n. 1 del comune di Furore – corpo in locazione

D) casa rurale insistente sulla p.lla n. 349 del Fg n. 1 del comune di Furore

A) complesso sportivo e turistico insistente sulle p.lle n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343 del Fg n. 1 del comune di Furore

L'immobile principale ha struttura portante in cemento armato, esso è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Furore al Fg. n. 1 p.lla 339 categoria D2, insiste su una particella individuata in C.T del comune di Furore al Fg.1 p.la 339 di 6077 mq , ente urbano.

L'immobile risulta erroneamente intestato al Catasto Urbano a:

a) COMUNE DI FURORE con sede in Furore	00542760657	a) Usufrutto per 1000/1000
b) Omissis... con sede in Furore	02529610657	b) Nuda Proprietà per 1000/1000

Al Catasto Terreni a:

a) COMUNE DI FURORE con sede in Furore	00542760657	Fino al 20/07/2000
--	-------------	--------------------

In realtà esso è di esclusiva proprietà della società Omissis..., per cui è necessario apportare delle correzioni tra gli Intestati sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati.

L'immobile è stato realizzato su vari terrazzamenti degradanti verso il mare, partendo dal piano terra fronteggiante piazza S. Elia fino al quinto livello sottostrada, appresso vengono indicate le destinazioni d'uso degli ambienti e le relative superfici:

Piano terra accoglie il parcheggio scoperto di circa 392 mq.

Piano primo sottostrada ospita il centro fitness di circa 150 mq e gli uffici della società Omissis... di circa 60 mq.

Piano secondo sottostrada sono presenti due camere con bagno dotate di ingresso indipendente di superficie utile complessiva di circa 100 mq, la palestra / sala conferenze di circa 125 mq, con relativi servizi di circa 70 mq, sala del direttore di circa 30 mq più servizi igienici .

Piano terzo sottostrada è presente il centro benessere di circa 300 mq, 5 camere duplex della superficie utile totale di circa 210 mq e quattro camere simplex della dimensione utile totale di circa 100 mq, sala lettura più il vestibolo che immette in essa di circa 84 mq

Piano quarto sottostrada è presente la reception di circa 40 mq, la hall ed il bar più i locali deposito ad essa annessi di circa 170 mq, il blocco wc comprensivo dell'area destinata agli impianti tecnologici di circa 60 mq, il ristorante omissis comprensivo della zona di accoglienza, dei servizi, della cucina pari a circa 190 mq

Piano quinto sottostrada comprensivo della sala ristorante "ommissis" cucina, servizi, e wc per gli ospiti di circa 390 mq, e il ballatoio esterno e l'area esterna di circa 315 mq, il locale impianti piscina di circa 45 mq.

La corte dell'Albergo è occupata da una piscina olimpionica e due ampi terrazzamenti posti su piani differenti affacciate verso il mare, che insistono sulla particella n. 339, due piscine dette dell'infinito che insistono sulla particelle n. 539, da un uliveto sulla particella n. 908 e da due particelle ad oggi allo stato incolto individuato dalle particelle nn. 340 e 343.

Le particelle individuati nel CATASTO TERRENI sul Fg n. 1 del Comune di Furore (SA) al n. 908 di 1310 mq, al n. 539 di 675 mq, al n. 340 di 134 mq, ed al n. 343 di 432 mq, risultano ente urbano, anche per esse è necessario eseguire un nuovo tipo mappale che le porti dal Catasto Terreni al Catasto Urbano e le fonda con la corte principale n. 339 dell'Albergo. Esse sono di proprietà della Omissis..., tuttavia per errori riscontrati in Catasto risultano a quest'ultima intestati fino al 2001, come meglio specificato in relazione.

Nell'immobile precedentemente illustrato si precisa la presenza di un **abuso edilizio** consistente nella presenza dei terrazzini prospicienti le Camere al Piano Terzo sottostrada situate sullo stesso piano del Centro Benessere L'aumento di Superficie non Residenziale (terrazzini) è sanabile ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001

Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio

L'abuso, inoltre, sarà soggetto ad una sanzione ambientale, stabilita sempre dal comune di Furore che sarà pari al maggiore del valore tra il danno arrecato ed il profitto conseguito.

B) ex blocco centro ricreativo insistente sulla p.lla n. 337

Immobile individuato nel N.C.E.U. del Comune di Furore al Fg. n. 1 P.lla n. 337 sub 4 (corte), 5 (categoria D/2) e sub 6 (Categoria D/1).

Al Catasto mancano le Planimetrie Catastali, per cui è necessario presentare i DOCFA per l'individuazione delle planimetrie stesse.

L'edificio è costituito da un Piano Seminterrato raggiungibile da scala esterna ospitante la Cabina Enel per circa 20 mq e gli spogliatoi ed i servizi degli operai per altri 20 mq. Piano Terra di circa 120 mq ospitante quattro camere con bagno più un terrazzino. Piano Primo di circa 115 mq con terrazza di 35 mq.

C) ex blocco uffici e reception insistente sulla p.IIa n. 336

Corpo in locazione non oggetto di pignoramento, menzionato a soli fini di chiarezza espositiva

D) casa rurale insistente sulla p.IIa n. 349

Immobile individuato nel C.T. del Comune di Furore al Fg. n. 1 P.IIa n. 349 in qualità di ente urbano della superficie di 177 mq.

L'immobile è di proprietà della società Omissis... ma per inesattezze catastali risulta ad essa intestato fino all'anno 2001, per tale immobile è necessario un nuovo tipo mappale che riporti l'edificio dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati, e successivamente saranno necessari l'elaborato planimetrico che individui la sagoma dell'edificio con la relativa corte, ed i DOCFA per l'individuazione planimetrica dei due piani e per la definizione della loro rendita.

Immobile in muratura allo stato grezzo costituito da un Piano Terra di dimensione di circa 40 mq ed un Piano Primo di circa 65 mq con terrazzino di circa 30 mq, raggiungibili entrambi da scala esterna.

Valore totale dell'Immobile € 5.500.000,00 (diconsi euro cinquemilionicinquecentomila/00).

12. Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale, secondo le specifiche di cui al foglio di raccomandazioni consegnato contestualmente - dello stato dei luoghi, comprensivo, in caso di costruzione, anche degli interni.

Si unisce alla presente allegato Fotografico denominato ALLEGATO 1 con indicazione dei coni ottici.

Lo stesso viene fornito in formato digitale con specifiche corrispondenti a quelle di cui al foglio di raccomandazioni.

4) ALLEGATI

Alla consulenza vengono allegati, oltre ai verbali redatti in sede di sopralluogo, i seguenti documenti:

1. ALLEGATO FOTOGRAFICO

DOCUMENTI RELATIVI ALLA SOCIETÀ Omissis...

2. VISURA CAMERALE

3. CERTIFICAZIONE ALBERGO 5 STELLE

ATTI RELATIVI ALLA PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

4. DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI FURORE (SA) N. 54 DEL 17/07/1991

5. CESSIONE VOLONTARIA DI BENI OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ' – Rep. n. 02/97

6. CONVENZIONE PER LA CESSIONE IN USO, CON PATTO DI FUTURA VENDITA, DELLE AREE OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO SPORTIVO E TURISTICO IN LOCALITÀ' S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 3/98

7. CONTRATTO DI CESSIONE, DELLE AREE E DEI MANUFATTI OCCORRENTI PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO E SPORTIVO IN LOCALITÀ' S. ELIA DEL COMUNE DI FURORE. Rep. n. 9/2003

8. DECRETO DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO MANUTENTIVO DEL COMUNE DI FURORE (SA) PROT. N. 2104 DEL 08/05/2000

9. ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 72981 RACCOLTA N. 10206 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI:

10. ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 72982 RACCOLTA N. 10207 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI:

11. ATTO DI COMPRAVENDITA REPERTORIO N. 80425 RACCOLTA N. 11294 A ROGITO DEL NOTAIO DOTT. FRANCESCO FIMIANI:

DATI CATASTALI

12. STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 1 DEL COMUNE DI FURORE – DIGITALIZZATO;

13. STRALCIO DEL FOGLIO DI MAPPA N. 1 DEL COMUNE DI FURORE – CARTACEO

14. VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI FURORE :

- Foglio n. 1 Particella n. 339 e le relative planimetrie

- Foglio n. 1 Particella n. 337 sub 4 – 6 e dei sub 1 – 2 e 3 soppressi e le relative planimetrie

15. VISURE STORICHE DEGLI IMMOBILI INDIVIDUATI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FURORE :

- Foglio n. 1 Particella n. 339 – 908 – 349 – 539 – 340 e 343

16. ISPEZIONE IPOTECARIA

CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

17. **CONTRATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA** scrittura privata del giorno 01/02/2005 con firme autenticate dal notaio Stefano Campanella di Eboli al n. di rep. 8480/2005
18. **Atto ricognitivo di scrittura privata di affitto di azienda e rinuncia alle azioni giudiziarie** scrittura privata del giorno 28/09/2007 con firme autenticate dagli avv. Ettore cappuccio e Ugo Sorrentino registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Salerno – Sede decentrata di Amalfi il 31/10/2007 al n. 9275
19. **CONTRATTO DI LOCAZIONE** scrittura privata del giorno 25/05/1998 con firme autenticate dal notaio Francesco Fimiani di Nocera Superiore al n. di rep. 64110 raccolta n. 8956

DOCUMENTI RELATIVI ALLA DESTINAZIONE URBANISTICA ED ALLA REGOLARITA' COSTRUTTIVA

20. **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA CON I RELATIVI REGOLAMENTI** degli immobili siti alla località "S. Elia" Foglio n. 1, particelle nn. 337, 339, 340, 343, 349, 539, 908
21. **Convenzione del 29/12/1995 tra la Società Omissis... ed il Ministero dell'Ambiente ed il Ministero del Lavoro e della Previdenza Sociale;**
22. **DELIBERA N. 50/2000 - Variante di assestamento finale lavori di completamento centro sportivo – ricreativo in Loc. S. Elia del comune di Furore, in corso di realizzazione - prot. n. 1877 del 19/04/2000**
23. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.** prot. n. 1325/2001 - Opere interne al "Complesso Sportivo e Turistico nel Comune di Furore, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60
24. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ.** prot. n. 1901/2003 - Opere interne – Diversa distribuzione degli spazi interni, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60 e L.R. n. 19/01
25. **DIA IN SANATORIA.** prot. n. 6702/2006 – Realizzazione di nuove tramezzature interne, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ART. 36 E 37; EX ART. 13 I. 47/85

DETERMINA U.T.C. n. 022 del 14/02/2007 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo – Ufficio Condono Edilizio

26. **DIA IN SANATORIA.** prot. n. 6703/2006 – Realizzazione di ingresso ad una grotta naturale ritrovata a livello del centro benessere, quota -10.45 m, ai sensi del D.P.R. 380/2001, ART. 36 E 37; EX ART. 13 I. 47/85

DETERMINA U.T.C. n. 023 del 14/02/2007 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo – Ufficio Condono Edilizio

27. **ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO prot. n. 3360/2004 Opere non valutabili in termini di superficie e volume, ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003 - L. n. 326 /03 , L.R. n. 10/04**
28. **Comunicazione motivi ostativi accoglimento D.I.A. prot. n. 6923 del 06/11/2008 da parte del Comune di Furore – Servizio Tecnico Manutentivo**
29. **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ prot. n. 1876/2000 Opere interne - Lavori di Manutenzione Straordinaria, ai sensi della Legge n. 662/96 art. 2 comma 60**
30. **ISTANZA DI CONDONO EDILIZIO prot. n. 3384/2004 Opere per il restauro ed il risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 32 D.L. n. 269/2003 - L. n. 326 /03 , L.R. n. 10/04**
31. **Certificati di Abitabilità ed Agibilità n. 02 del 06/02/2001**
32. **Certificati di Abitabilità ed Agibilità n. 04 del 19/12/202.**

Battipaglia, 16/02/2009

Il CTU

(dott. ing. Maria Giammarino)

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2007 A CUI È RIUNITA LA N. 45/08

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

CONTRO

OMISSIS...

COMUNE DI FURORE

Integrazione alla CTU presentata in data 17/02/2009

In data 02/04/2009, nel Tribunale di Salerno, il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Ornella Teresa Dezio rileva la necessità di chiamare a chiarimenti il C.T.U. relativamente alla mancata precisazione della condonarietà con relativi oneri di sanatoria a carico dell'aggiudicatario.

In data 23/06/2009 in sede d'udienza il G.E., dott.ssa Ornella Teresa Dezio chiede al C.T.U. di fornire i seguenti chiarimenti:

- A) chiarisca il CTU se l'immobile pignorato o porzione di esso abusivo siano sanabili dall'aggiudicatario, deprezzando un costo di presunto accertamento, dal prezzo di stima i costi di sanatoria;*
- B) proceda poi il C.T.U. alla determinazione del prezzo di vendita alla luce del contratto di locazione dell'affitto di ramo d'azienda del 01/02/2005 mancando l'eventuale incidenza di esso sul valore assegnato allo staggito.*

Risposta al quesito A)

In riferimento a tale richiesta di chiarimenti la sottoscritta dott. ing. Maria Giammarino, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno con il n. 4178, quale CTU nella procedura n. 197/2007 a cui è riunita la n. 45/08 promossa Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro Società Omissis... ed il Comune di Furore precisa che nella relazione di perizia presentata in Febbraio 2009 nel paragrafo relativo alla **CONFORMITA' URBANISTICA** ha suddiviso per chiarezza espositiva L'albergo Furore Inn Resort, sito nel comune di Furore in Località S. Elia in quattro blocchi:

DESCRIZIONE	INDIVIDUAZIONE CATASTALE Nel NCEU del comune di Furore al Fg. 1
A) complesso sportivo e turistico	p.IIa n. 339 – 908 - 539 – 340 – 343
B) ex blocco centro ricreativo	p.IIa n. 337
C) ex blocco uffici e reception	p.IIa n. 336 – corpo in locazione
D) casa rurale	p.IIa n. 349

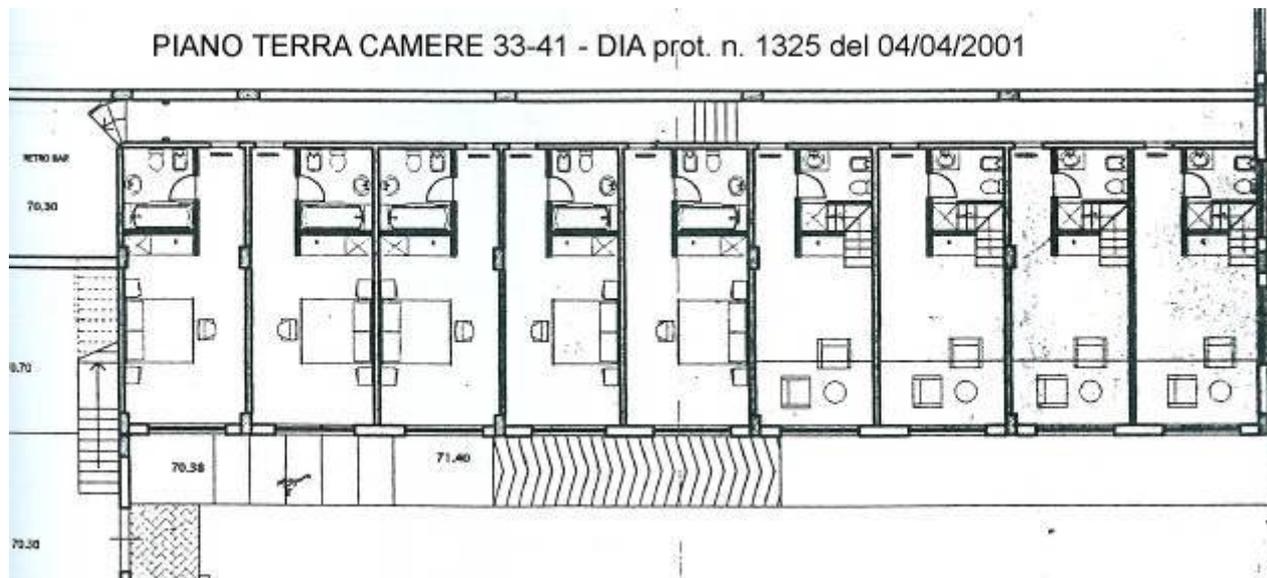
L'unico abuso riscontrato dalla sottoscritta è presente nel Blocco A

L'abuso edilizio consiste nella presenza dei terrazzini prospicienti le Camere al Piano Terra (localizzate al terzo piano sottostrada) situate sullo stesso piano del Centro Benessere

L'abuso è stato riscontrato in quanto **nei grafici allegati** (pianta piano terra camere 33-41) **alla DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ. prot. n. 1325/2001 - Opere interne al "Complesso Sportivo e Turistico nel Comune di Furore,**

di fronte alle camere è presente una rampa, **allo stato attuale, invece,** ogni camera è dotata di un suo terrazzino, al di sotto degli stessi è presente un volume che si può considerare un vuoto tecnico, infatti esso è allo stato grezzo ed in esso sono visibili le tubazioni degli scarichi delle acque delle camere soprastanti.

L'abuso è evidente dal confronto dei grafici seguenti:



L'abuso riscontrato è sanabile, a seguito del pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, in quanto **trattasi di aumento di superficie non residenziale** individuata dai terrazzini di pertinenza di ogni camera, ed il cui **volume sottostante è assimilabile ad un volume tecnico non comportante aumento di volumetria.**

Per chiarezza si riportano estratti degli artt. 37 – 22 – 10 -6 del D.P.R. 380/2001

Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità (articolo 4, comma 13 del d.l. n. 398 del 1993; articolo 10 della l. n. 47 del 1985)

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro. (comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. [omissis]

3. [omissis]

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. [omissis]

6. [omissis]

Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.l. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, I parte artt. 34 ss, e 149) (articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli **interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6**, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire (Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. (lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9, lett. c); legge 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; decreto legge 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in legge 25 marzo 1982, n. 94)

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.), **i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:**

a) interventi di manutenzione ordinaria;

b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

(ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinato dall'articolo 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

Dalla lettura degli artt. 37 – 22 – 10 -6 del D.P.R. 380/2001 si evince che **l'intervento si sarebbe potuto realizzare mediante Denuncia di inizio Attività** in quanto trattasi di interventi non riconducibili a quelli presenti negli artt. 10 e 6 del D.P.R. 380/2001, tuttavia, **non essendo stata data Denuncia di Inizio Attività** si è incorso nella **sanzione pecuniaria** individuata al comma 1 dell'art. 37.

La sottoscritta non ha indicato il valore preciso della sanzione in quanto impossibilitata a farlo, infatti:

L'art. 37 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., recante norme in materia di controllo dell'attività urbanistica edilizia, prevede l'applicazione di **sanzioni pecuniarie** in caso di sanatoria di interventi edilizi realizzati in

assenza della o difformità dalla denuncia di inizio attività, ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'abuso sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Il comma 1 dell'art. 37 dello stesso D.P.R. 380/01 e s.m.i. stabilisce, inoltre, che la realizzazione di interventi edilizi in assenza o in difformità della Denuncia di Inizio Attività, comporta l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 Euro, **demandando, in questo caso la valutazione patrimoniale all'Amministrazione Comunale.**

Il comma 4 dell'art. 37 stabilisce, in particolare, che il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possano ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164,00 Euro e non inferiore a 516,00 Euro, **stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.**

E' stato quindi attribuito al comune potere di determinare le sanzioni entro margini minimi e massimi, i quali dovranno essere specificati in relazione all'entità e alla tipologia dell'abuso, il comune non potrà esprimersi a priori se prima non verrà presentata richiesta di sanatoria con la relative documentazione tecnica e fotografica, solo successivamente il responsabile del procedimento potrà stabilire il valore della sanzione pecuniaria in base criteri predeterminati.

IN CONCLUSIONE anche se non è possibile stabilire la cifra esatta della SANZIONE PECUNIARIA essa non potrà superare i 5164,00 euro ed è a questa cui potrà far riferimento l'aggiudicatario degli immobili.

La sottoscritta, inoltre, nella relazione di perizia ha specificato che l'abuso sarà soggetto ad una **SANZIONE AMBIENTALE, infatti, sugli immobili grava il vincolo paesaggistico.**

Per chiarezza si riportano estratti degli artt. 167 e 181 del D.lgs 42/04 - **Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137**

Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria (*articolo così sostituito dall'articolo 27 del d.lgs. n. 157 del 2006*)

comma 1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

comma 4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

comma 5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita **domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica** degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, **il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.** L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa **perizia di stima**. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

Art. 181. Opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa

1. Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità di essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1-bis. La pena è della reclusione da uno a quattro anni qualora i lavori di cui al comma 1:

a) ricadano su immobili od aree che, per le loro caratteristiche paesaggistiche, siano stati dichiarati di notevole interesse pubblico con apposito provvedimento emanato in epoca antecedente alla realizzazione dei lavori; *(lettera così modificata dall'articolo 28 del d.lgs. n. 157 del 2006)*

b) ricadano su immobili od aree tutelati per legge ai sensi dell'articolo 142 ed abbiano comportato un aumento dei manufatti superiore al trenta per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento della medesima superiore a settecentocinquanta metri cubi, ovvero ancora abbiano comportato una nuova costruzione con una volumetria superiore ai mille metri cubi.

1-ter. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'articolo 167, qualora l'autorità amministrativa competente accerti la compatibilità paesaggistica secondo le procedure di cui al comma 1-quater, la disposizione di cui al comma 1 non si applica: *(alinea così modificato dall'articolo 28 del d.lgs. n. 157 del 2006)*

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

1-quater. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 1-ter **presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi.** L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

1-quinquies. La rimessione in pristino delle aree o degli immobili soggetti a vincoli paesaggistici, da parte del trasgressore, prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato di cui al comma 1.

(i commi 1-bis, 1-ter, 1-quater e 1-quinquies sono stati introdotti dall'articolo 1, comma 36, legge n. 308 del 2004)

2. Con la sentenza di condanna viene ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi a spese del condannato. Copia della sentenza è trasmessa alla regione ed al comune nel cui territorio è stata commessa la violazione.

L' **Art. 167. Ordine di rimessione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria** dispone le sanzioni amministrative in presenza di violazione di obblighi e ordini del Titolo I della Parte Terza (del D.lgs 42/04, violazioni e obblighi che producono una trasformazione non legittima del Paesaggio) e afferma, co. 1, che tale violazione è sempre soggetta a rimessione in pristino a spese di chi commette l'abuso, **salva la possibilità di chiedere la valutazione di compatibilità paesaggistica in presenza di violazioni edilizie di lieve entità** (vedi co.4). Tale valutazione è effettuata dalla autorità amministrativa competente (Regioni,

province, comuni...) e può avere esito positivo (l'abuso è comunque compatibile con la tutela del paesaggio) o negativo (l'abuso non è compatibile con detta tutela).

In ogni caso l'esito della valutazione è condizionato dal parere "vincolante" della Soprintendenza da rendersi entro 90 giorni (termine perentorio).

In presenza di compatibilità paesaggistica accertata, in altri termini se l'abuso non danneggia il paesaggio, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito. In caso rifiuto di accertamento alla compatibilità o di compatibilità negata si procede alla rimessione in pristino.

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

Il co. 4 ammette che in assenza di autorizzazione o di difformità dalla autorizzazione (oltre ad altre due condizioni di minore entità), il trasgressore abbia "la facoltà" di richiedere alla autorità amministrativa di valutare la compatibilità paesaggistica dell'abuso commesso. Se questo è paesisticamente compatibile, invece della rimessione in pristino, il richiedente pagherà una multa valutata sull'entità del danno arrecato al paesaggio.

Il Furore Inn Resort ricade in area avente vincolo paesaggistico (D. Lgs 42/04), ai fini del rilascio della concessione in sanatoria è necessario richiedere i seguenti pareri:

- 1. Pare della Commissione Edilizia Integrata del comune di Furore, istituita per la presenza del vincolo paesaggistico;**
- 2. il vincolante parere alla soprintendenza BAAS di Salerno.;**

Nell'ipotesi che si abbiano tutti i pareri favorevoli bisogna pagare: LA SANZIONE AMBIENTALE

L'importo totale dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs 42/04, è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

La legge non da un metodo per il calcolo **dell'indennità pecuniaria**, quindi la sottoscritta si avvale dei principi enunciati nel D.M. 26/09/1997 sotto riportato supponendo un incremento della rendita catastale dell'immobile del 5%.

Decreto Ministeriale 26/09/1997 Determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione dell'indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo.

Art. 1.

1. L'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte alle disposizioni della legge medesima e del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, ad esclusione delle opere interne e degli interventi indicati dal comma dodicesimo dell'art.82 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, come integrato dalla legge 8 agosto 1985, n. 431.

Art. 2.

1. L'indennità risarcitoria di cui all'art.15 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione delle perizia.

Art. 3.

1. **Il profitto** è pari, in via ordinaria al **tre per cento** del valore d'estimo dell'unità immobiliare come determinato ai sensi dell'art.2 della legge 24 marzo 1993, n. 75, del decreto legislativo 28 dicembre 1993, n. 568, e della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

2. **Le amministrazioni competenti, con propria delibera possono determinare l'incremento della predetta aliquota in relazione alle tipologie di abuso individuate nella tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, nonché in relazione alle norme di tutela, secondo lo schema di seguito riportato, per le prime tre tipologie di abuso:**

	TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3
Non conforme alle norme di tutela	100%	75%	50%
Conforme alle norme di tutela	75%	50%	25%

Per le restanti tipologie di cui alla tabella allegata alla citata legge 28 dicembre 1985, n. 47, le amministrazioni competenti applicheranno il valore del profitto nella misura non inferiore a quanto

di seguito riportato:

Tipologia 4	L. 1.000.000
Tipologia 5 e 6	L. 750.000
Tipologia 7	L. 500.000

Art. 4.

1. L'applicazione dell'indennità risarcitoria è obbligatoria anche se dalla predetta valutazione emerge che il parametro danno sia pari a zero, nella misura non inferiore a quella minima indicata nello schema sopradisposto o comunque prestabilita da specifica norma.

Art. 5.

1. Le somme derivate dall'applicazione dell'indennità risarcitoria sono utilizzate per finalità di salvaguardia e recupero ambientale del territorio.

Anche in presenza di un iniziale parere favorevole, pieno o condizionato, da parte della Commissione Edilizia Integrata del comune di Furore, rimane ferma, come per legge, la competenza ad esprimersi definitivamente, tramite anche provvedimento di annullamento, da parte della competente Sovrintendenza B.A.A.S..

L'inosservanza e l'inottemperanza delle prescrizioni della Commissione Edilizia Integrata e/o della competente Sovrintendenza B.A.A.S., sarà perseguita alla stregua di reato urbanistico in conformità alla vigente legislazione e comporterà l'automatica revoca della concessione edilizia in sanatoria.

Vengono di seguito determinati sulla scorta del **Decreto Ministeriale 26/09/1997** :

- **il profitto secondo il valore dell'estimo catastale;**
- **il danno ambientale.**

Infatti, come specificato l'importo totale dell'indennità pecuniaria prevista dall'art. 167 del D. Lgs 42/04, è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione supponendo un incremento catastale del 5%.

Determinazione del PROFITTO secondo il valore dell'estimo catastale

Immobili individuati nel CATASTO FABBRICATI del Comune di Furore (SA)

Descrizione	Foglio	Particella	sub	Categoria	Superficie Catastale [mq]	Rendita [€]
N. 1	1	339		D/2		27.857,68

profitto secondo il valore dell'estimo catastale = tre per cento (aliquota incrementata del 25% trattandosi di opere abusive conformi alle norme di tutela) **del valore d'estimo dell'unità immobiliare incrementato del 5%**

$$27.857,68 + 0.05 * 27.857,68 = 29250,564$$

$$3.75\% (29250,564 \text{ €}) = 1097 \text{ €}$$

Determinazione del DANNO AMBIENTALE

Relativamente alla determinazione del danno ambientale non esistono leggi, norme o dottrina che determinino un approfondimento specifico diretto ad individuare criteri, obiettivi, razionali e coerenti ai fini della sua definizione e quantificazione.

Il danno ambientale è fondamentalmente caratterizzato dalla rilevanza socioeconomica che la distruzione, il deterioramento o l'alterazione producono all'ambiente, considerato nella sua accezione più vasta ed unitaria.

Il danno ambientale consiste, quindi, nell'alterazione, del deterioramento o nella distruzione, parziale o totale, dell'ambiente, cagionata da qualunque fatto doloso o colposo in violazione di legge o di provvedimenti adottati secondo le disposizioni legislative.

Il risarcimento del danno ambientale si riferisce a qualsiasi spesa che ci si trovi a sostenere, anche in futuro, per eliminare o attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi ai beni pubblici tutelati per effetto della violazione.

In base a tali considerazioni, il danno può essere valutato sia come la spesa necessaria per eliminare il manufatto e riportare lo stato dei luoghi alla situazione originaria, sia come la spesa per attenuare la violazione mediante l'esecuzione di una serie di opere che rendano il manufatto il più possibile conforme alle norme urbanistiche dell'area vincolata.

Nel caso specifico la sottoscritta ritiene che non ci sia alcun danno ambientale in quanto l'intervento è stato realizzato a terrazzamento così come il resto della costruzione e successivamente rivestito in pietra per mitigare l'impatto nel paesaggio.

L'importo della SANZIONE AMBIENTALE è dato da una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito, come meglio specificato in precedenza, quindi, in questo caso risulta essere pari al VALORE PROFITTO, essendo quest'ultimo d'importo superiore rispetto al DANNO AMBIENTALE ritenuto nullo.

LA SANZIONE AMBIENTALE ammonta a 1097 euro.

CONCLUSIONI

Le sanzioni a carico dell'aggiudicatario consistono in:

SANZIONE PECUNIARIA, essa non potrà superare i	5164,00 €
<u>SANZIONE AMBIENTALE ammonta a</u>	<u>1097,00 €</u>
per un TOTALE di	6261,00 €

Tuttavia è doveroso ricordare che le spese indicate sono sempre soggette a verifiche da parte dei funzionari sia del Comune che della Soprintendenza che analizzeranno la pratica, sono, quindi, soggette a variazione, inoltre, la valutazione è stata fatta nell'ipotesi che la soprintendenza dia parere favorevole, infatti, può anche accadere che ciò non avvenga, in tal caso sarà necessario abbattere il manufatto abusivo realizzato (eliminazione dei terrazzini).

Si precisa che anche in caso di abbattimento dei terrazzino, ciò non inficerebbe il valore dell'immobile vista la loro modesta dimensione.

Risposta al quesito B)

La sottoscritta CTU, relativamente alla stima degli immobili, chiarisce che non ha usato il metodo sintetico basato sul confronto del valore di mercato di beni analoghi non avendo rinvenuto compravendite di alberghi aventi le stesse caratteristiche relative a posizione, dimensioni, numero di stanze, accessibilità, servizi, ecc, simili a quelle in oggetto.

Ritenendo che non fosse possibile utilizzare il metodo diretto o sintetico utilizzando come riferimento il valore di mercato di abitazioni e ville, in quanto quest'ultimo non sarebbe confrontabile con il valore di mercato di un albergo essendo gli stessi diversi per destinazione d'uso.

Un albergo è un'attività produttiva di conseguenza non potrà essere adibito a residenza a meno che il comune di Furore non decida di effettuare un cambio di destinazione d'uso dell'area e conseguentemente degli immobili su esso insistenti, inoltre, ciò potrebbe essere realizzato solo nel 2022 essendoci sugli immobili individuati nel catasto del comune di Furore al Fg. n. 1 particelle nn. 339 – 337 - 908, 539, e 349 oggetto di pignoramento immobiliare il **VINCOLO DI NON POTER CAMBIARE DESTINAZIONE D'USO CHE È QUELLA DI TIPO TURISTICO RICETTIVO.**

Il G.E., dott.ssa Dezio, chiede di indicare l'eventuale incidenza del contratto di locazione dell'affitto di ramo d'azienda del 01/02/05 sul valore assegnato allo staggito.

Premesso che la sottoscritta può determinare il valore dell'immobile attraverso uno dei due metodi:

- capitalizzazione della rendita dell'immobile che in questo caso coincide col valore di fitto del ramo d'azienda;

- capitalizzazione dei redditi;

e la stessa ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo per capitalizzazione dei redditi, ne è scaturito che il fitto di ramo d'azienda non debba essere preso in considerazione nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, in quanto esso costituisce una rendita e come tale utilizzata come annualità nel metodo di capitalizzazione della rendita.

In sintesi il metodo utilizzato per la stima dell'Albergo "Furore Inn Resort è stato **la stima per capitalizzazione dei redditi**, descritto nella relazione di perizia precedente, in sostituzione del **procedimento sintetico in quanto:**

- non esiste un mercato attivo;

- non esistono immobili simili (assenza di offerta);

- non è individuabile l'unità di misura per determinare il valore unitario.

Formula di capitalizzazione: $Vm = Rn / i$ con $Rn =$ Reddito netto; $i =$ saggio di capitalizzazione

Si è assunto il saggio di capitalizzazione pari al 7,81 %

La sottoscritta in seguito ad ulteriori indagini, derivanti da un maggior tempo a disposizione, ha potuto rivedere i criteri di stima e aggiornare quella fatta in precedenza.

Ha ritenuto opportuno considerare come periodo di apertura dell'albergo, anziché quello adottato da omissis l'intero anno solare con un mese di chiusura annua per manutenzione, in cui i periodi di alta e media

		ristorante Italian Touch		totale x stagione	
		n.	menù a la carte	€	
	n. giorni	posti	€		
Bassa stagione	237	50	80,00	948000,00	
Media stagione	34	50	80,00	136000,00	
Alta stagione	64	50	80,00	256000,00	
			tot x anno	1340000,00	

0,20	tot x anno
	268,000,00

Per i ricavi ottenibili dal Centro benessere si stima il 30 % del ricavo ottenibile dalle stanze mentre per il ricavo ottenibile dal Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive (piscina, campo da tennis, ecc.) si stima un 15 % del ricavo ottenibile dalle stanze, si ottiene:

ricavo ottenibile dal Centro Congressi/ Palestra e dalle Attrezzature sportive	0,15	Reddito lordo camere
		289,901,85

i ricavi ottenibili dal Centro benessere	0,30	Reddito lordo camere
		579,803,70

Si ottiene:

TALE RICAVI	3,918,384,55
--------------------	---------------------

Noti i ricavi si decurtano le spese al fine di ottenere il Reddito Netto:

Manutenzione straordinaria	0,05	Reddito lordo
		195,919,23
Manutenzione ordinaria	0,01	Reddito lordo
		39,183,85
Assicurazioni	0,005	Reddito lordo
		19,591,92
Quote di ammortamento	0,04	Reddito lordo
		156,735,38
Utenze	0,05	Reddito lordo
		195,919,23
Personale	0,35	Reddito lordo
		1,371,434,59
Materie prime x camere e servizi	0,14	Reddito camere
		270,575,06
Materie prime Ristorazione	0,4	redditi ristorazione
		446,400,00
materie prime centro benessere	0,05	redditi centro bess.
		28,990,19
fitto camere particella n. 336		4,000,00
TOTALE SPESE		2,728,749,44

Al reddito bisogna decurtare le imposte che vengono stimate nell'ordine del 50%

reddito ante imposte: Ricavi - spese	1,189,635,11
Imposte su reddito (50%)	594817,5536
REDDITO NETTO	594,817,55

Noto il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	7,616,101,84
--	---------------------

Al Valore dell'Albergo bisogna aggiungere il valore del immobile insistente sulla Particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore, esso è proprietà della Futura S.p.a. a seguito di Espropriazione per Pubblica Utilità da parte del comune dei Furore per la società Futura, affinché la stessa potesse realizzare il COMPLESSO SPORTIVO E RICREATIVO IN LOCALITA' S. ELIA, a seguito del Finanziamento CIPE, ragion per cui tale immobile non può essere venduto separatamente essendo su esso il vincolo dell'impossibilità di cambio di destinazione d'uso valido per venti anni.

L'immobile attualmente è allo stato grezzo, necessita di essere completato, per la sua stima viene in prima istanza calcolato il costo di costruzione necessario per la realizzazione al suo interno di tre suite e successivamente viene calcolato il suo valore con il metodo della capitalizzazione del reddito netto come fatto precedentemente con l'Albergo nel suo complesso:

Stima del Costo di Costruzione per realizzare tre suite insistenti sulla particella n. 349 del Fg. n. 1 del Comune di Furore

	superficie utile
	mq
piano terra	43
piano primo	66
terrazzo esterno	30

		valore unitario	valore totale
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano terra	€/mq	1,140.00	€ 49,020.00
costo di ristrutturazione con finiture di pregio piano primo	€/mq	1,140.00	€ 75,240.00
costo di finitura esterno	€/mq	350.00	€ 10,500.00
		totale costo	€ 134,760.00

oneri professionali	14.00%	del totale costo	€ 18,866.40
Iva	20.00%	del totale costo	€ 30,725.28
Totale costi			€ 184,351.68

Adesso si calcola il Reddito Lordo derivante dalla vendita delle tre Suite, per le quali si è considerato lo stesso numero di giorni lavorativi ed un differente prezzo delle stesse a secondo della stagione lavorativa.

Il prezzo della camere deriva dall'aver considerato le stesse appartenenti all'albergo nel suo complesso e quindi, appartenenti ad un albergo a 5 Stelle dotato di tre piscine esterne, palestra, centro congressi, bar, centro fitness e centro benessere con vista mare e ingresso indipendente.

Si è considerato per le Suite un Reddito lordo derivante dall' occupazione del 50 % , in virtù del fatto che l'albergo è aperto tutto l'anno:

	n. giorni	€/camera/g	
Bassa stagione	237	820	€ 194,340,00
Media Stagione	34	980	€ 33,320,00
alta stagione	64	1300	€ 83,200,00
		Ricavo Totale	€ 310,860,00
Occupazione delle camere		50,00%	€ 155,430,00

Nota il Reddito Lordo, esso è stato decurtato delle spese e tra queste si è aggiunta la spesa del Mutuo di ristrutturazione, ipotizzando che lo stesso venga estinto in 10 anni e quindi, la spesa considerata è quella relativa ad un solo anno.

Ulteriori spese						
Manutenzione ordinaria				R.L.	0,50%	
Assicurazioni				R.L.	1,00%	
quote di ammortamento				R.L.	4,00%	
Utenze				R.L.	5,00%	
materie prime				R.L.	14,00%	
Personale						€ 20,000,00
Mutuo per ristrutturazione				12 rate	€ 2,000,00	€ 24,000,00
Totale					24,50%	€ 62,080,35
Reddito Netto ante imposte						€ 93,349,65
Imposte					50,00%	€ 46,674,83
REDDITO NETTO						€ 46,674,83

Nota il Reddito Netto utilizziamo la Formula di capitalizzazione:

$$Vm = Rn / i$$

ed otteniamo il valore dell'Immobile allo stato grezzo insistente sulla particella n. 349 del Fg n. 1

Valore immobile con saggio di capitalizzazione pari a 7.81%	€ 597.629,00
--	---------------------

Consegue che il valore dell'Albergo Furore Inn Resort nel suo complesso è pari alla somma dei due valori ricavati, si ottiene:

$$(7.616.101,84 + € 597.629,00) € = 8.213.730,84 €$$

A tale importo viene decurtato la spesa per la sanatoria dell'abuso riscontrato pari a 6261,00 €

Otengo che il valore dell'immobile ammonta a:

8.213.730,84 € - 6261,00 € = 8.207.469,84 € che in cifra tonda: 8.205.000,00 € (dico € ottomilioniduecentocinquemila/00).

CONCLUSIONI

Le sanzioni a carico dell'aggiudicatario consistono in:

SANZIONE PECUNIARIA, essa non potrà superare i 5164,00 €

SANZIONE AMBIENTALE ammonta a 1097,00 €

per un TOTALE di 6261,00 €

Tuttavia è doveroso ricordare che le spese indicate sono sempre soggette a verifiche da parte dei funzionari sia del Comune che della Soprintendenza e che la valutazione è stata fatta nell'ipotesi che la soprintendenza dia parere favorevole, infatti, può anche accadere che ciò non avvenga, in tal caso sarà necessario abbattere il manufatto abusivo realizzato (eliminazione dei terrazzini).

Si precisa che anche in caso di abbattimento dei terrazzini, ciò non inficerebbe il valore dell'immobile vista la loro modesta dimensione.

Il valore dell'immobile decurtato della spesa per la sanatoria ammonta a: 8.205.000,00 € (dico € ottomilioniduecentocinquemila/00)

Battipaglia, 18/09/2009

il tecnico



