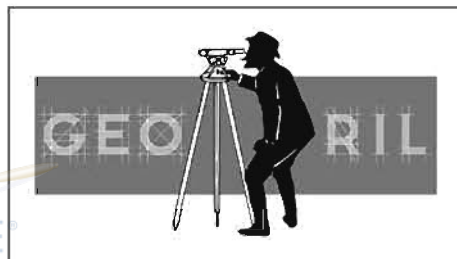


COMUNE DI CENTOLA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Provincia di Salerno

ASTE
GIUDIZIARIE®



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

TECNICO:

Ing. VINCIGUERRA Salvatore

Ing. VITALE Pasquale

COMMITTENTE :

**Compagnia Tirrena di Assicurazione S.p.A.
in Liquidazione Coatta Amministrativa**

Relazione estimativa dell'intera proprietà' ubicata nel Comune di Centola, Località "Le Saline di Palinuro", costituita dal complesso immobiliare riguardante una struttura turistico-ricettiva denominata "Le Saline di Palinuro", e un compendio fondiario



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Sommaro

PREMESSA	2
PROPRIETA' STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA DENOMINATA	2
- INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE.....	3
- DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	5
- DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI DELLA STRUTTURA.....	11
- VALUTAZIONE CIRCA L'IMPORTO DEI LAVORI A FARSI	11
- TITOLARITA'	13
- VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA	14
- NORMATIVE ATTUATIVE DEL COMUNE DI CENTOLA	14
- NORMATIVE AMBIENTALI – PAESAGGISTICA	15
- VALUTAZIONE DELLA LEGITTIMITA' URBANISTICA.....	16
- CRONISTORIA DEI DOCUMENTI URBANISTICI ATTUALMENTE DISPONIBILI	16
- CONFRONTO CON LO STATO ATTUALE	19
- VALUTAZIONE DELLA TEMPISTICA DI REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO TURISTICO.....	19
- STIMA DELL'IMMOBILE.....	20
- DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI AI FINI ESTIMATIVI	20
- RICERCA DI MERCATO.....	23
- VALORE DI MERCATO	25
PROPRIETA' - TERRENI	27
- INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE.....	27
- INDIVIDUAZIONE CATASTALE.....	27
- INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE	30
- QUANTIFICAZIONE VALORE DI MERCATO – TERRENI.....	31
- STIMA – TERRENI	32
- APPROPRIAZIONE AL CATASTO TERRENI DELLE PARTICELLE nn. 23 e 108	33
CONCLUSIONI.....	35

I sottoscritti

- Ing. Salvatore Vinciguerra, nato a Salerno il 14.11.1989 C.F. VNC SVT 89S14H703A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 7903, con studio professionale "GEO-RIL" sito nel Comune di Cava de' Tirreni alla Via XXV Luglio n.76;
- Ing. Vitale Pasquale, nato a Salerno il 22.09.1965 C.F. VTL PQL 65P22 H703W, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 2761, con studio professionale sito nel Comune di Mercato San Severino (SA), al C.so A. Diaza n. 30;

2

Redigono la seguente relazione estimativa sintetica **dell'intera** proprietà della Compagnia Tirrena di Assicurazione S.p.A. in Liquidazione Coatta Amministrativa, ubicata nel Comune di Centola, Località "Le saline di Palinuro", costituita dal complesso immobiliare riguardante una struttura turistico – ricettiva denominata , e vari appezzamenti di terreno.

PROPRIETA' STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA DENOMINATA "LE DUNE"

I sottoscritti, per il regolare svolgimento dell'incarico affidatogli, hanno proceduto ad eseguire gli accertamenti ed i riscontri diretti tendenti ad acquisire gli elementi conoscitivi ed informativi, **esplicitamente utili per verificare non solo l'ubicazione del plesso immobiliare in esame, ma anche** la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghe unità immobiliari ubicate nella stessa zona, ovvero in zone prossime o assimilabili.

La presente relazione è composta da due sezioni. La prima è destinata alla individuazione e **descrizione dell'immobile, nella seconda sezione si procederà ad effettuare la quantificazione del** più probabile valore di mercato del bene de quo, mediando i risultati di procedure di valutazione previste al cap.8, par.2.1 e par.2.2 del Codice Italiano delle Valutazioni Immobiliari.

Preliminarmente si sono svolte le seguenti attività:

- **Eseguito un sopralluogo presso l'area oggetto di stima;**
- Eseguito accesso agli atti presso il Comune di Centola (SA);
- Eseguito **accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate** – Sezione Territorio (SA);
- **Eseguita un'indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari con sede nel Comune di Centola** e sul territorio limitrofo, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- Preso atto della situazione attuale generale del mercato immobiliare;
- Tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi di ordine generale e particolare concorrenti alla valutazione;

3

Ultimate le predette operazioni sui luoghi e presso i pubblici uffici è stata redatta la presente relazione di stima.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILIARE

La seguente relazione estimativa è relativa alla **Struttura turistico-ricettiva denominata** sita in Centola (SA) in via Provinciale N.447 - **"Palinuro-Caprioli" contrada "Saline" composta da più** corpi di fabbrica ed area pertinenziale, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Centola al foglio **n.35 p.la n.111-particella originata dall'atto di aggiornamento al C.T. con "Denuncia di Cambiamento" (Tipo mappale) N.2470** del 17 giugno 1988 – ex.p.la.24/b a firma del Geom. Pisacane Corrado e censita al C.F. alla originaria partita **n.2168** – Mod.55 M(C.E.U.) del 20.10.1988, in ditta catastale:

"COMPAGNIA TIRRENA DI ASSICURAZIONI S.P.A. - con sede in Roma"

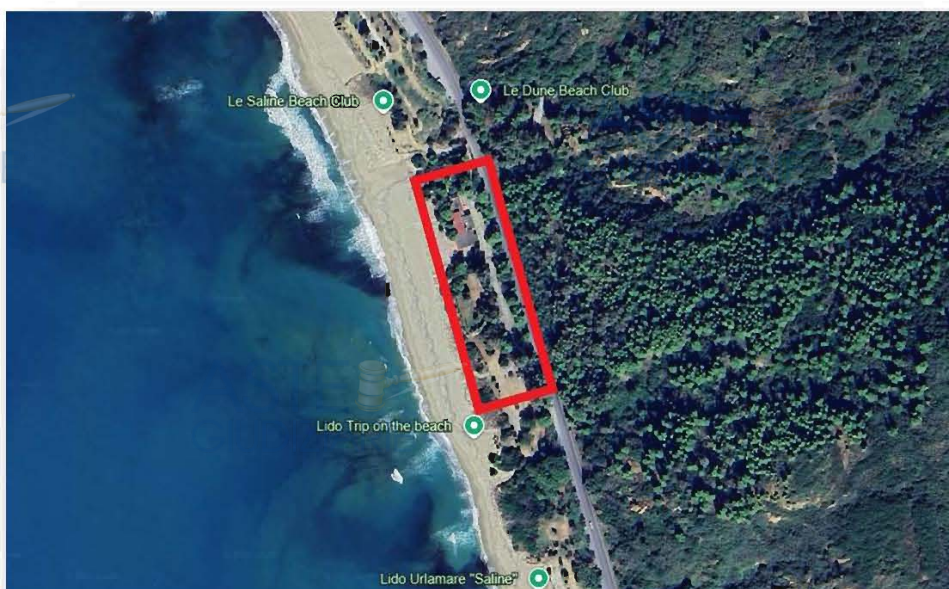
Il plesso immobiliare è localizzato lungo il litorale costiero in località denominata **"Le Saline"** distante circa un chilometro dalla rinomata località turistica **"Palinuro"** Lo stesso catastalmente confina a nord con la p.la **n.31** e sovrastante Strada provinciale, ad est con la p.la **n.24**, a sud con la p.la **n.33** ed a ovest con la p.la **n.38**.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI CENTOLA (SA)

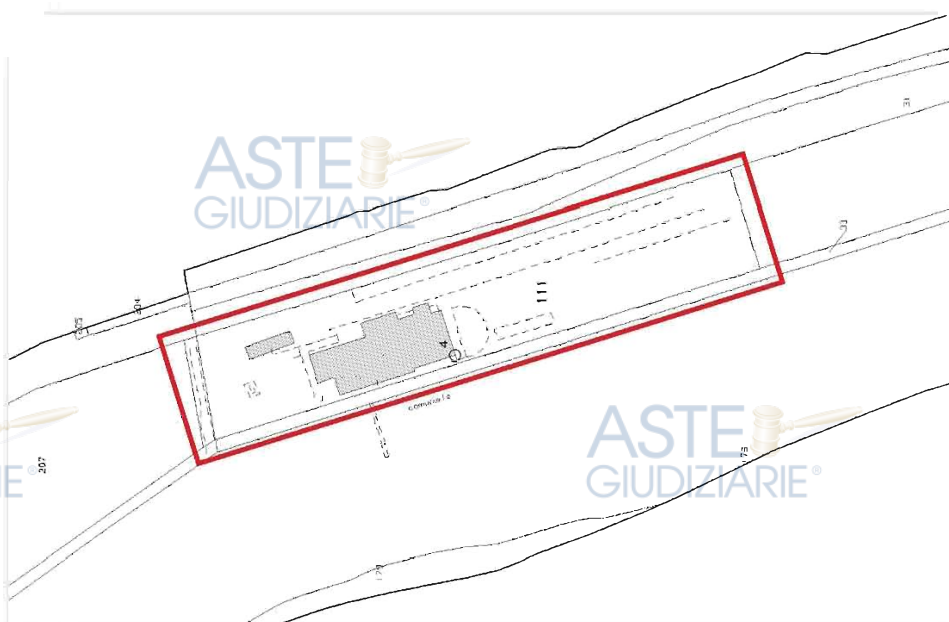
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
35	111	-	D/8	-	-	24700,00 €

Per una migliore comprensione e localizzazione degli immobili, si rimanda alla visione satellitare riportata di seguito che individua i beni oggetto della presente perizia.

Stralcio Google Maps



Stralcio Catastale



DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione è un lido balneare realizzato in struttura in cemento armato, ubicato in posizione fronte mare, con doppio accesso carrabile e pedonale direttamente dalla Strada Statale.

L'immobile si sviluppa su due livelli:

PIANO TERRA

5

Il piano terra, adibito principalmente per lo svolgimento dell'attività "Turistica-balneare", costituisce la zona ricettiva della struttura più in uso. In tale area sono ubicati gli ambienti Bar, Cucina con annessi servizi, Sala Ristorante Self – Service, **un piccolo ufficio per l'accettazione della clientela nelle immediate vicinanze dell'ingresso principale. Prospiciente a detti ambienti, (lato mare-sud) si sviluppa un ampio porticato che viene utilizzato quale area di Self-Service sia del Bar che della cucina. La struttura portante verticale è costituita da pilastri in cemento armato e struttura orizzontale con solai in opera con cemento e laterizi. In adiacenza e precisamente sul lato est, si trova una ulteriore area ad "arena" a forma ellissoidale adibita a pista da ballo della discoteca nelle ore notturne. Di seguito si riporta la planimetria**

PIANO INTERRATO

Il piano interrato è collegato con il piano terra tramite una rampa carrabile limite nord e quattro **vani scale, posti rispettivamente: uno nei pressi dell'ingresso principale tra il bar e l'ufficio, uno all'interno della zona ufficio, di forma circolare – limite ovest ed il terzo di forma semi-circolare limite est. Tale piano interrato è suddiviso principalmente in vari locali adibiti a depositi nei quali vengono riposte tutte le attrezzature e materiali vari nel periodo di chiusura dell'attività, in parte a locali adibiti ad impianti tecnologici (caldaia, gruppi elettrogeni ecc.) in parte a locali desinati ad ospitare il personale della struttura. La struttura del piano interrato risulta essere mista, con struttura verticale con pilastri in cemento armato e muri portanti, sia in cemento che in muratura. Entrambe i livelli risultano attualmente in uno stato di abbandono e forte degrado; infatti, si evidenzia un diffuso quadro fessurativo e di fenomeni di infiltrazioni di risalita capillare che interessano molti degli elementi che costituiscono la struttura portante.**

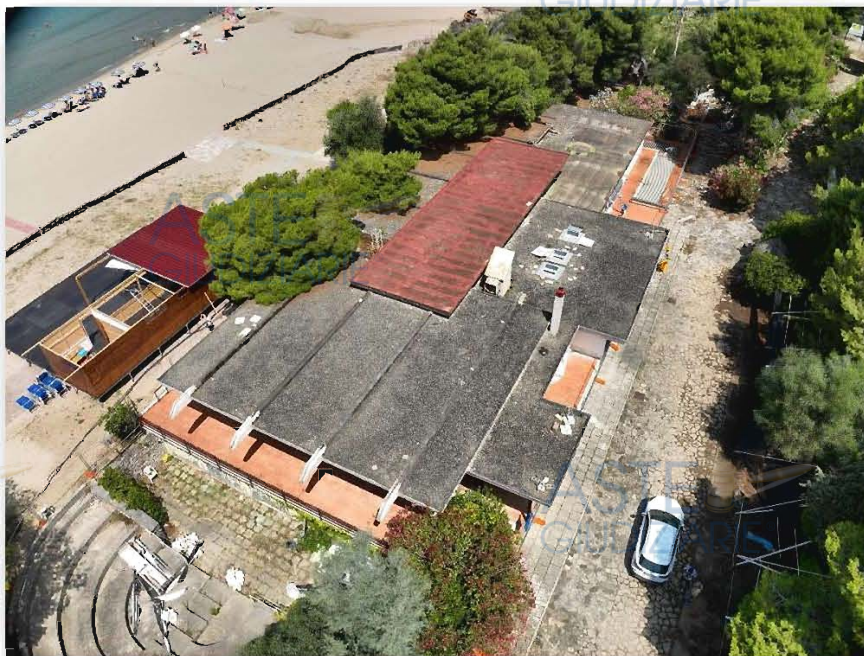
PARCHEGGIO ED AREA ESTERNA

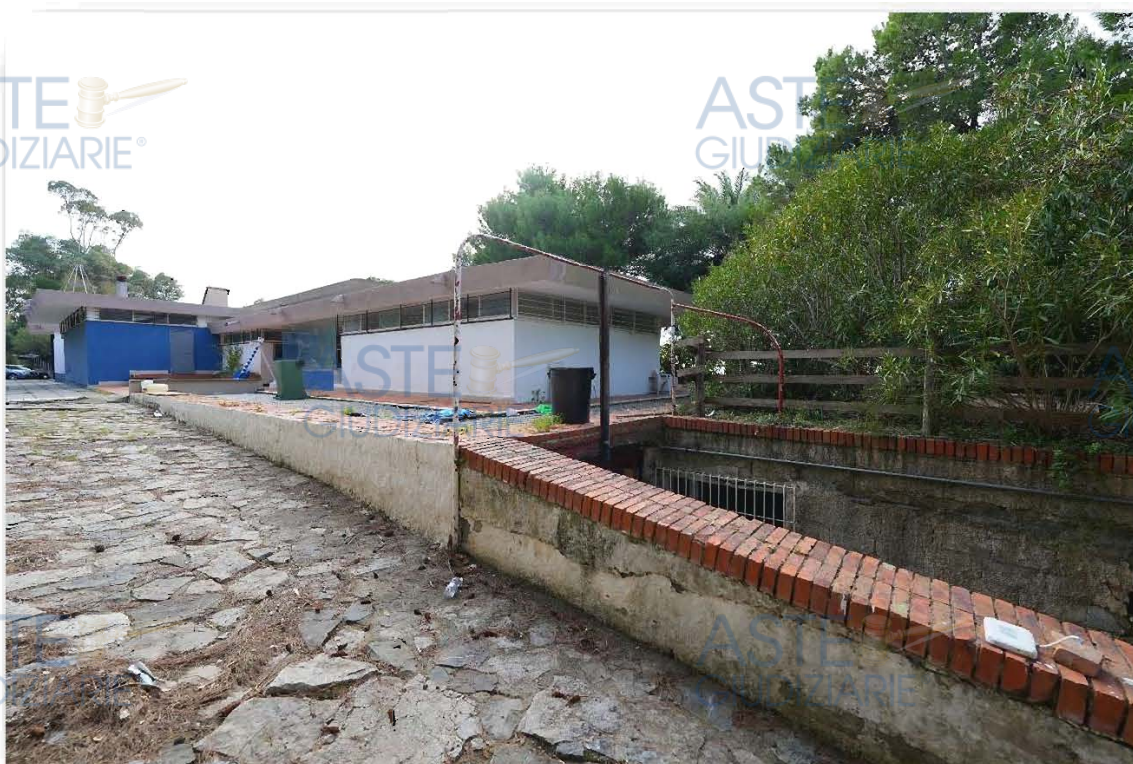
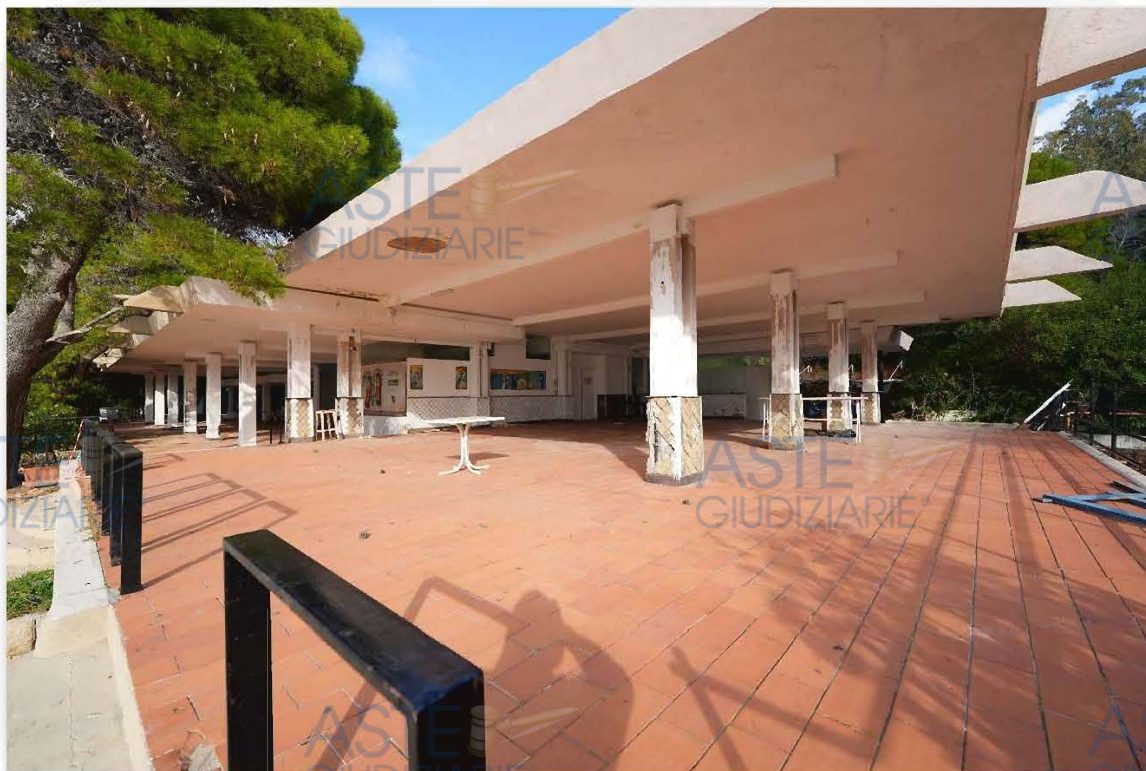
La struttura è fornita di un'ampia area esterna adibita a "Parccheggio delle autovetture" a servizio della clientela dello stabilimento. Quest'area risulta interamente pavimentata in pietra locale. La stessa risulta accessibile tramite due distinte rampe, provviste di cancelli, che la collegano direttamente alla Strada provinciale. La predetta area risulta inoltre provvista di "stalli", posti su entrambe i lati dell'area, ove vengono parcheggiate le autovetture, quest'ultimi risultano coperti mediante modeste strutture in ferro. L'area sopra descritta è delimitata a monte sottostrada (nord) in parte da un muro in pietra locale ed in parte da paletti in ferro e rete metallica, mentre per i lati est ed ovest invece non esistono strutture di delimitazione dei confini, in sintesi le chiusure sono costituite da siepi naturali.

6

L'intero complesso è progettato per garantire funzionalità stagionale, elevata capacità ricettiva e massima fruibilità degli spazi, risultando adatto a diverse destinazioni d'uso nell'ambito turistico-ricreativo.

A supporto della descrizione e per una miglior presa visione del bene, si riportano di seguito documentazione fotografica e planimetrie catastali dell'immobile.

Documentazione Fotografica

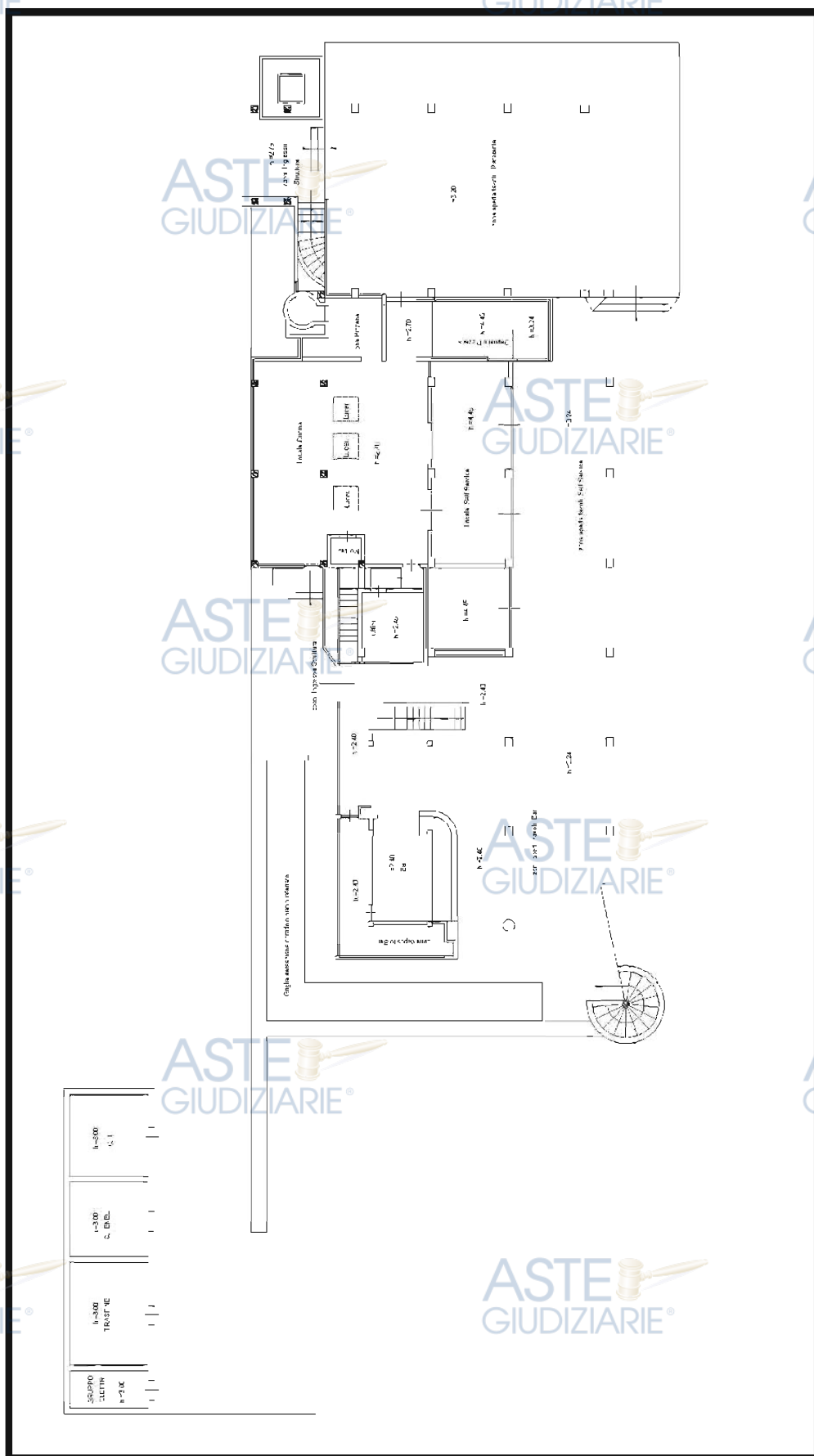




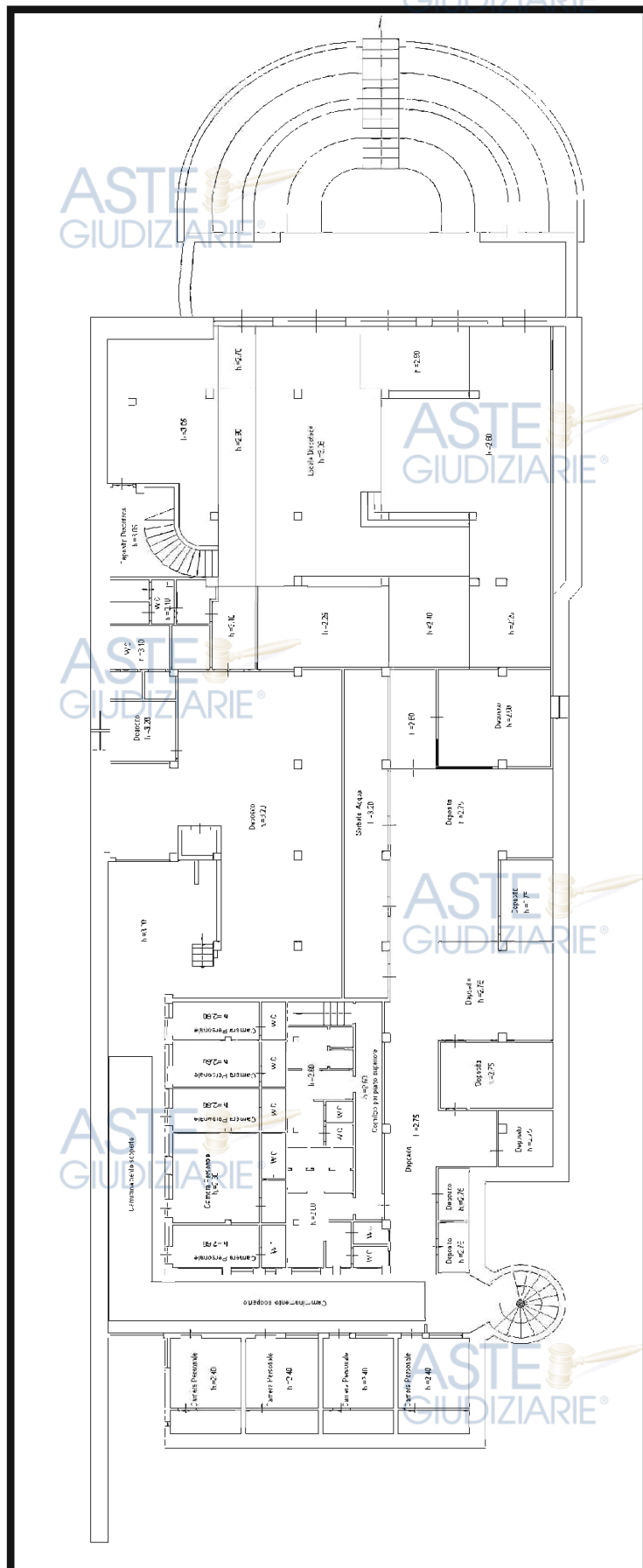
8



Planimetria Piano Terra



ASTE
di Sottostrada
GILDIARIE®



DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI DELLA STRUTTURA

Gli scriventi hanno ritenuto opportuno trasmettere sull'argomento un allegato fotografico estremamente sintetico: occorre subito precisare che quelli raffigurati non sono gli unici casi riscontrati, ma anzi costituiscono la preoccupante normalità delle condizioni cui versano i manufatti costituenti l'Insediamento Turistico denominato

Particolarmente grave è la circostanza che la sopra riportata considerazione è integralmente applicabile alle strutture portanti del suddetto Insediamento Turistico con la conseguenza che, sotto questo aspetto, può dichiararsi per il medesimo l'inagibilità.

D'altro canto, il sostanziale abbandono da alcuni anni dell'Insediamento Turistico con la conseguente assenza di ogni manutenzione in uno all'aggressività dell'ambiente marino non potevano che portare allo stato in cui versa l'Insediamento Turistico : in particolar modo nel Piano Interrato sono presenti rilevanti fenomeni di risalita che, amplificati nella loro gravità dal carattere aggressivo sotto l'aspetto chimico delle acque presenti in loco, hanno portato alla compromissione del copriferro ed alla corrosione delle armature con compromissione in alcuni punti delle sezioni resistenti.

VALUTAZIONE CIRCA L'IMPORTO DEI LAVORI A FARSI

E dunque, per ovviare alla sopra descritta condizione di inagibilità in cui versa l'Insediamento Turistico ed a prescindere dai lavori di funzionalizzazione del medesimo (quest'ultimi, nell'ambito delle considerazioni qui sviluppate, finiscono per assumere un carattere di mero "abbellimento" del complesso), è necessario un intervento edilizio volto al ripristino delle condizioni di sicurezza delle strutture portanti dell'intero complesso.

Tralasciando le superfici esterne, l'anfiteatro e la Cabina ENEL, l'importo dei lavori da eseguirsi viene stimato in funzione della superficie di ogni piano costituente il corpo di fabbrica principale e considerando che i lavori maggiori sono da eseguirsi, per le motivazioni sopra riportate, in corrispondenza del Piano Interrato.

Di conseguenza, considerando che la superficie del Piano Interrato è pari a circa 1.148,00 mq e stimando un costo al mq di € 200,00 ne deriva un impegno economico di € 229.600,00, mentre al Piano Terra la cui superficie è pari a mq 1.058,00 può considerarsi un importo a mq di € 100,00 per

un valore di € 105.800,00 giungendosi, così, ad un importo complessivo di € 335.400,00 (diconsi euro trecento trentacinquemila quattrocento / 00).

Nell'importo complessivo qui riportato gli scriventi hanno tenuto conto anche delle rilevanti quantità di materiali da conferire in discarica autorizzata.



12



TITOLARITA'

Di seguito si elencano i titoli di proprietà relativi all'immobile in oggetto:

A) ACQUISTO ORIGINARIO DEL 14.10.1963

- Con Atto di compravendita per notar Guido Schillaci Ventura del 14.10.1963 n.578248, raccolta n.27987 registrato a Roma il 31.10.1963 al n.8988 vol.428 e trascritto a Salerno il **23.10.1963 con formalità n.21049, la S**

acquistò in Comune di Centola, tra la maggiore consistenza del foglio 35,
anche la particella **n.24** (ex. 8/e) di **mq.28.400.**

13

B) ATTO DI CONCENTRAZIONE DEL 30.11.1966

Con Atto di concentrazione per notar Serafino Gloriani di Roma del 30.11.1966, repertorio n.55250 e raccolta n.7712, la Compagnia Tirrena di Capitalizzazione ed Assicurazioni concentrava in sé **stessa il complesso aziendale dell'attività immobiliare della** i per cui venivano trasferite al patrimonio della Compagnia, tra la maggiore consistenza individuata nel Comune di Centola al foglio n.35 anche la particella **n.24** (ex.8/e) di **mq.28.400.**

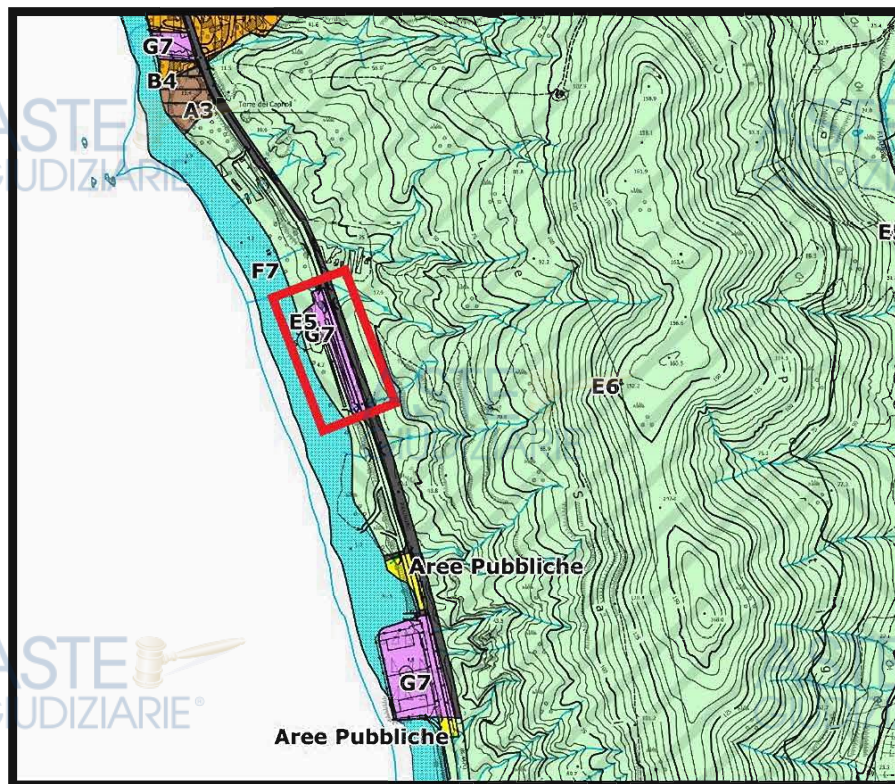
C) AGGIORNAMENTO CATASTALE

- A seguito dell'atto di aggiornamento catastale (Tipo di frazionamento) redatto dall'Arch. Gravagnuolo, riportato col n.14 dell'estratto n.8292, successivamente rinnovato il 16.6.1976 redatto per la stipula dell'Atto di Permuta del 19.5.1979, la particella originaria n.24 (ex.8/e) già menzionata nell'atto di concentrazione del 1966 venne suddivisa a sua volta in:
particella 24/a di mq.18.036 rimasta alla Compagnia Tirrena ed alla quale venne assegnato il nuovo numero definitivo Particella **n.24;**
particella 24/c di mq.720 rimasta alla Compagnia Tirrena ed alla quale venne assegnato il nuovo numero definitivo Particella **n.30;**
particella 24/b di mq.23.20 che passò in permuta al Comune di Centola ed alla quale venne assegnato il nuovo numero definitivo Particella **n.29;**

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA**NORMATIVE ATTUATIVE DEL COMUNE DI CENTOLA****Art.54 Zone per attrezzature balneari (Norme Tecniche di Attuazione)**

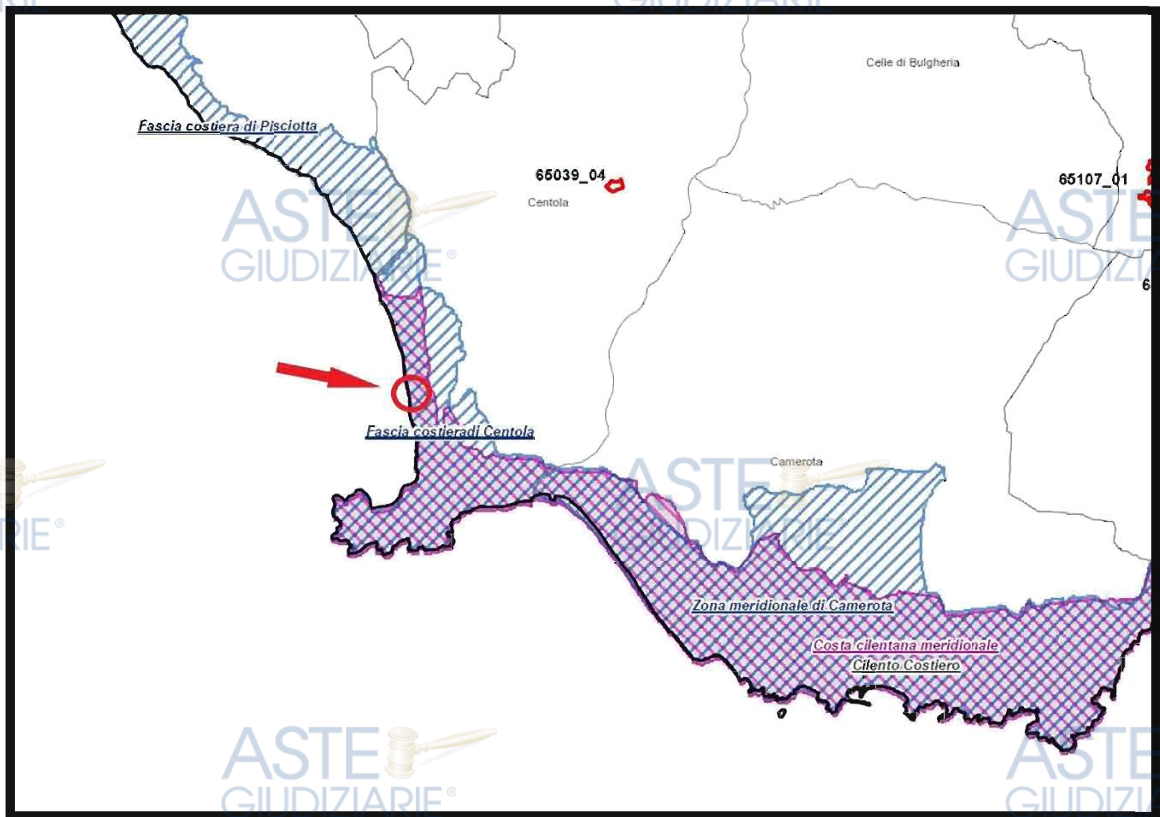
Le zone, disposte in fregio alla fascia litoranea, potranno ospitare attrezzature connesse alla fruizione balneare. È consentita l'installazione di strutture di carattere semi-permanente (intese quali strutture precarie in quanto facilmente smontabili), con funzioni di servizi di ristoro e di svago, parcheggi privati anche coperti, di sistemazioni a verde per il gioco e servizi per escursionisti. Il piano si attua mediante concessione diretta, in attuazione di apposito "piano spiaggia" da predisporre da parte dell'Amministrazione. Il rilascio delle concessioni edilizie in zona è subordinato al preventivo nulla osta dell'Ente Parco ai sensi del DPR 5.6.95.

14

Stralcio P.R.G. "Destinazione d'Uso"

	G - Zona Turistico/Ricettiva
	G1 - Zona di riqualificazione dei servizi turistici
	G2 - Zone di insediamento alberghiero esistente
	G3 - Zone di insediamento extra-alberghiero esistente
	G4 - Zone di insediamento alberghiero
	G5 - Zone di nuovo insediamento extra-alberghiero
	G6 - Zone per attrezzature turistiche specializzate
	G7 - Zone per attrezzature balneari
	G8 - Zone per attrezzature turistiche complementari
	G9 - Zone produttive commerciali e di servizio

NORMATIVE AMBIENTALI – PAESAGGISTICA



15

VINCOLI PAESISTICI - D.Lgs. 42/2004

	CAVE
	Limiti comunali
	Limiti provinciali
	Aree di tutela paesistica con dichiarazione di notevole interesse pubblico - L.1497/39
	Galassini
	Piani Territoriali Paesistici e Piani Urbanistico-Territoriali - L.431/85 art.149

Come si evince dallo stralcio dei Vincoli Paesistici, l'**immobile** è assoggettato al vincolo in questione.

I vincoli paesaggistici sono limitazioni legali poste su determinati beni o aree del territorio italiano al fine di tutelare il paesaggio e i beni di interesse storico, culturale, artistico o naturale. I riferimenti normativi a cui ci si può appellare sono principalmente:

- Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004)
- Costituzione Italiana, art. 9: tutela del paesaggio come principio fondamentale.

I documenti tecnico – grafici riguardanti gli argomenti indicati in OGGETTO, in gran parte recuperati presso il Comune di Centola in occasione dell'accesso effettuato in data 24.02.2025 (cfr. ALLEGATO n° 1), sono stati confrontati ed integrati con gli altri messi a disposizione da parte della Società Committente per cercare di configurare il Fascicolo Urbanistico dell'Insediamento Turistico : è bene sin da questo momento precisare che, purtroppo, l'operazione è riuscita solo parzialmente dato che, per come puntualmente nel seguito verrà ad indicarsi, nei documenti attualmente disponibili e qui prodotti vi sono richiami ad altri che non sono in possesso sia del Comune di Centola che della Società Committente.

In particolare e con riferimento ai righe nn° 4 e 5 dell'ALLEGATO N° 3 – Relazione Tecnica (la redazione di quest'ultima, pur non riscontrabile direttamente, viene a darsi tra febbraio e marzo 1976 come da argomentazioni nel seguito sviluppate) i tecnici incaricati parlavano di una <<variante relativa al progetto già approvato dalla Soprintendenza ai Monumenti in data 15/12/64 n. 5968>> cioè evidenziavano il rilascio di una licenza edilizia definibile come ORIGINARIA antecedente di ben oltre dieci anni rispetto alla pratica edilizia per la quale stavano operando : di questa licenza edilizia non vi è traccia sia presso il Comune di Centola che presso la Società Committente.

E, parimenti, sebbene che nell'ALLEGATO n° 2 si parli di << progetto approvato l'11/2/1974 n. 1063 >> e che nell'ALLEGATO n° 8 venga indicato che il << rilascio della Licenza Edilizia n° 104 / 1976 avviene in Variante alla Lic. Ed. n° 34 / 1974 >> anche di questa Lic. Ed. n° 34 / 1974 definibile come INIZIALE non vi è traccia sia presso il Comune di Centola che presso la Società Committente.

CRONISTORIA DEI DOCUMENTI URBANISTICI ATTUALMENTE DISPONIBILI

E dunque, il primo documento prodotto in questa sede è l'ALLEGATO n° 2: nello stesso da parte della Soprintendenza ai Monumenti della Campania, riscontrato che in data 01.12.1975 erano in corso dei lavori di <<costruzione in difformità del progetto approvato l'11/2/1974 n. 1063 per aumento di volume, quote e realizzazione di copertura piana invece di tetto>>, viene ordinata l'immediata sospensione dei lavori abusivi.

La Società Committente, al fine di regolarizzare quanto all'epoca era in corso di esecuzione, si attivò per presentare opportuna documentazione alla Soprintendenza ai Monumenti della Campania, documentazione che venne da quest'ultima riscontrata positivamente con la Nota prot. n° 26375

del 17.01.1976 (ALLEGATO n° 3) e, successivamente, trasmise al Comune di Centola la documentazione tecnico – grafica (ALLEGATO n° 4 – Relazione ed Elaborati Grafici) necessaria per il rilascio della correlata Licenza Edilizia : la produzione della suddetta documentazione tecnico – **grafica al Comune di Centola non è, come detto, riscontrabile direttamente, però se l'approvazione** da parte della Soprintendenza ai Monumenti della Campania avvenne in data 17.01.1976, mentre il Comune di Centola si esprime, come in seguito si vedrà, con la Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/4/1976, ebbene la datazione della sopra citata produzione nei mesi di febbraio – marzo 1976 dovrebbe essere stata correttamente eseguita.

È interessante notare la circostanza che, mentre negli elaborati grafici recuperati al Comune di Centola non sia stato riportato il Piano Interrato, nella Relazione Tecnica in corrispondenza dei righi da n° 17 a n° 21 venga indicato che << *è stato necessario sistemare opportunamente la zona interrata che potrà essere utilizzata per depositi e servizi igienici e, soprattutto, per poter ispezionare tutte le reti degli impianti di carico, scarico, elettriche, di gas ecc.* >> : quanto riportato costituisce sicuramente attestato della realizzazione del Piano Interrato in contemporanea alla costruzione **dell'altro livello utile e, cioè, del Piano Terra.**

Parallelamente alla produzione della sopra descritta Variante, la Società Committente presentò alla Soprintendenza ai Monumenti della Campania la documentazione tecnico – grafica (ALLEGATO n° 5) necessaria alla realizzazione di n° 2 Accessi Carrai sulla strada statale Caprioli – Palinuro: per **l'approvazione di quest'ulteriore istanza occorre, come riportato sulla testata degli elaborati, far** riferimento sempre alla Nota prot. n° 26375 del 17.01.1976 della Soprintendenza ai Monumenti della Campania.

Contrariamente alla circostanza sopra evidenziata per il Progetto di Variante, **negli elaborati grafici recuperati al Comune di Centola e relativi alla richiesta di realizzazione dei suddetti accessi carrai viene riportato (cfr. SEZIONE E – F) il Piano Interrato.**

Successivamente, le due istanze “unificate” vennero approvate dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 14/4/1976 come riscontra il tecnico comunale, geom. Giuseppe Merola, nella Relazione Tecnica del 20.04.1976 (ALLEGATO n° 6).

Pertanto, in data 20.04.1976 venne trasmesso alla Società Committente dall'allora Sindaco p. t. (ALLEGATO n° 7) gli estremi dell'avvenuta approvazione in maniera che, successivamente ed a conclusione dell'iter amministrativo, venne rilasciata la Licenza Edilizia n° 104 / 1976 (ALLEGATO n° 8) che assentiva sia la realizzazione dei n° 2 Accessi Carrai sulla strada statale Caprioli – Palinuro che la Variante alla Lic. Ed. N° 34 / 1974 per la Costruzione di una Tettoia.

Terminati i lavori, da parte della Società Committente venne richiesto il Certificato di Abitabilità : **nella Relazione Tecnica che costituisce l'ALLEGATO n° 9 sempre il tecnico comunale, geom. Giuseppe Merola**, attestava quanto sopra descritto e cioè che solo negli elaborati grafici trasmessi per la richiesta di realizzazione degli accessi carrai è riportato il Piano Interrato la cui presenza in loco, comunque, viene dal medesimo riscontrata al momento del suo sopralluogo così come similmente aveva operato l'Ufficiale Sanitario che in data 12.08.1976 aveva rilasciato per le sue competenze il suo nullaosta al Certificato di Abitabilità.

In data 14.08.1976 venne rilasciato dall'allora Sindaco p. t. del Comune di Centola il Certificato di Abitabilità (ALLEGATO n° 10) : nel medesimo, oltre ad esservi riportati i titoli edilizi che assentivano la costruzione, venivano indicati sia gli estremi del Certificato dell'Ufficiale Sanitario che la sopra citata Relazione Tecnica del geometra comunale in maniera da poter dichiarare abitabile la struttura configurata << dal 12-8-1976 in numero cinque vani al piano terra e n° 28 accessori al piano interrato..... >>.

Del suddetto Certificato di Abitabilità sono "disponibili" due versioni: la prima che costituisce l'ALLEGATO n° 10 è stata consegnata agli scriventi dalla Società Committente, mentre al Comune di Centola è stato recuperato l'ALLEGATO n° 11 che differisce dal primo per la mancanza di firma da parte dell'allora Sindaco Pro Tempore.

Il successivo ALLEGATO n° 12 riguarda il parere favorevole rilasciato in data 05.10.1976 da parte della Soprintendenza ai Monumenti della Campania all'autorizzazione per posa di sedie a sdraio ed ombrelloni sull'area demaniale marittima presente davanti la struttura, segno evidente della messa a "regime" dell'intero Insediamento Turistico.

Infine, da parte della Società Committente è stato consegnato l'ALLEGATO n° 13 dove la Capitaneria di Porto in data 26.06.1997 esprime il suo assenso a << mantenere le seguenti opere eseguite in proprietà privata: - **Gradonata semicircolare all'aperto; muretto in pietra locale a faccia vista; pavimentazione piana dell'intera zona adiacente il fabbricato; costruzione della copertura dell'edificio in difformità di quella precedentemente autorizzata** >>.

Tutte queste opere erano, quindi, state già realizzate alla data suddetta pur non essendo mai state riportate negli elaborati grafici di cui all'ALLEGATO n° 4 ed all'ALLEGATO n° 5.

Di seguito si riporta il confronto tra i Documenti Urbanistici attualmente disponibili e lo STATO DI FATTO dell'Insedimento Turistico valutando circa la Legittimità Urbanistica del medesimo.

Lo STATO DI FATTO dell'Insedimento Turistico è quello che si desume dalle Schede Catastali del Piano Terra e del Piano Primo Sottotrada che, redatte dal geom. Luigi Vinciguerra, vanno qui a costituire l'ALLEGATO n° 14: è in riferimento alle medesime che devono essere confrontati i documenti urbanistici attualmente disponibili.

Pertanto, sulle suddette due Schede Catastali è stata riportata (ALLEGATO n° 15) con la linea tratteggiata blu la perimetrazione "legittima" dell'Insedimento Turistico per come ricavata dalla Pianta del Piano Terra assentita dalla Licenza Edilizia n° 104 / 1976 (ALLEGATO n° 8) in maniera da individuare, *ex adverso*, con campitura di colore rosso la porzione di fabbricato illegittima intendendosi con questo aggettivo la porzione che non compare nella Relazione Tecnica e negli elaborati grafici assentiti dai titoli edilizi utilizzati per la realizzazione dell'Insedimento Turistico ed attualmente disponibili.

La medesima considerazione di illegittimità può estendersi anche alla Cabina ENEL riportata nella Scheda Catastale del Piano Terra, ma assente nei titoli edilizi attualmente disponibili mentre la Gradonata circolare, pur non riportata in alcuno dei titoli edilizi attualmente disponibili, viene citata, come già in precedenza indicato, già esistente nell'ALLEGATO n° 13 datato 26.06.1997 da parte della Capitaneria di Porto.

VALUTAZIONE DELLA TEMPISTICA DI REALIZZAZIONE DELL'INSEDIAMENTO TURISTICO

Se in merito alla Legittimità Urbanistica dell'Insedimento Turistico o, per meglio dire, delle sue porzioni per come sopra individuate i titoli edilizi attualmente disponibili non consentono, ad avviso degli scriventi, grosse possibilità di interpretazione, una valutazione a parte merita la Tempistica di Realizzazione dell'Insedimento Turistico.

E, dunque, pur non essendoci grafici che riportano in maniera chiara ed inequivocabile come presente il Piano Interrato, vi sono una serie di elementi e di tracce che ne attestano la costruzione in contemporanea alla realizzazione dell'altro livello utile e, cioè, del Piano Terra.

Di conseguenza, è afferabile che l'epoca di costruzione dei due Piani sia stata la medesima e che la stessa va a coincidere con l'intervallo temporale di vigenza delle due Licenze Edilizie rilasciate e, precisamente, la N° 34 / 1974 e la N° 104 / 1976 la cui efficacia termina con il rilascio del Certificato di Agibilità datato 14.08.1976.

In merito alla maggiore estensione riscontrata per i due Piani non è certo, ma è molto probabile che essa sia stata realizzata contemporaneamente alla costruzione della porzione del fabbricato definita come " legittima " non fosse altro per le difficoltà costruttive che si sarebbero manifestate nell'ampliare in maniera speculare i due livelli lungo la quasi totalità del perimetro " legittimo " (sarebbe stato sicuramente più " sospetto " un ampliamento in corrispondenza di un singolo lato del fabbricato rispetto a quello per come individuato negli elaborati grafici costituenti il precedente ALLEGATO n° 15).

Per quanto riguarda la gradonata circolare che è racchiusa con la linea tratteggiata verde nel già menzionato ALLEGATO n° 15, essa è citata come esistente solo nell'ALLEGATO n° 13 dove la Capitaneria di Porto in data 26.06.1997 esprime il suo assenso a << *mantenere le seguenti opere eseguite in proprietà privata: - Gradonata semicircolare all'aperto >> e, quindi, essa è stata realizzata prima della presentazione dell'istanza da parte della Società Committente avvenuta in data 16.12.1996.*

Infine, per quanto riguarda la Cabina ENEL manca un qualsiasi riferimento che possa da parte degli scriventi consentire di individuare l'epoca di realizzazione.

STIMA DELL'IMMOBILE

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI AI FINI ESTIMATIVI

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, è preliminarmente necessario procedere al calcolo analitico delle superfici, distinguendo ciascuna porzione in funzione della destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e grado di contribuzione economica al valore complessivo.

Le superfici vengono pertanto classificate in:

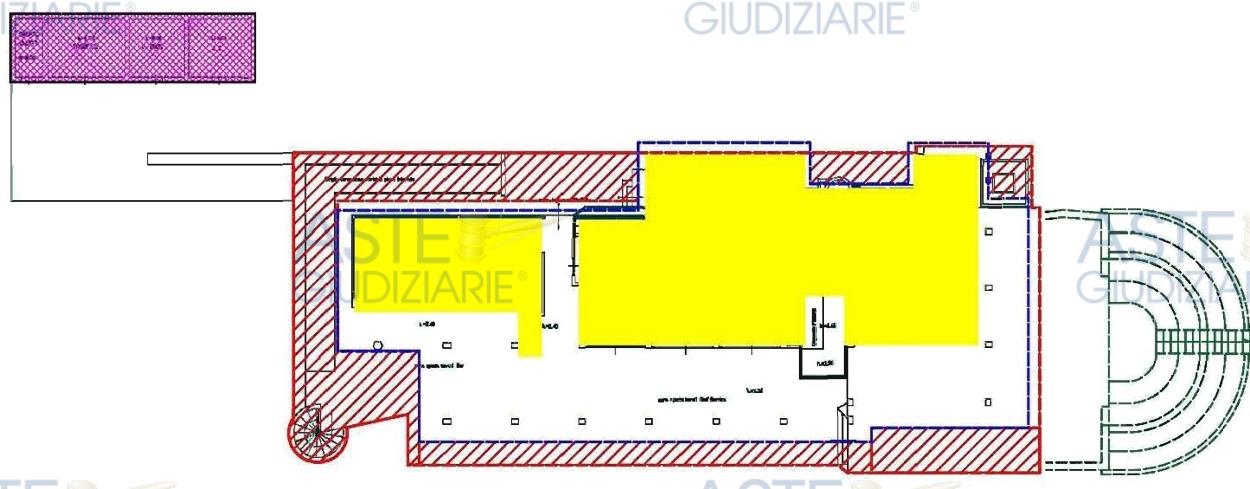
- Superficie principale (superficie utile interna o commerciale), rappresentativa della parte destinata all'uso prevalente;

- Superfici secondarie o accessorie (es. locali tecnici, depositi, servizi, porticati, balconi, aree esterne, parcheggi, ecc.);
- Superfici non residenziali a destinazione produttiva o commerciale, valutate secondo specifici coefficienti correttivi.

Tale distinzione consente di attribuire a ciascuna porzione dell'immobile un peso specifico all'interno del processo estimativo, mediante l'applicazione di coefficienti di riduzione o valorizzazione coerenti con gli standard di mercato e con le metodologie estimative riconosciute.

21

PIANO TERRA



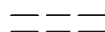
LEGENDA



superficie commerciale legittima = $(86 + 308) \text{ mq} = 394 \text{ mq}$



porticato legittimo = 395 mq



anfiteatro (come da autorizzazione C.d.P.) = 219 mq

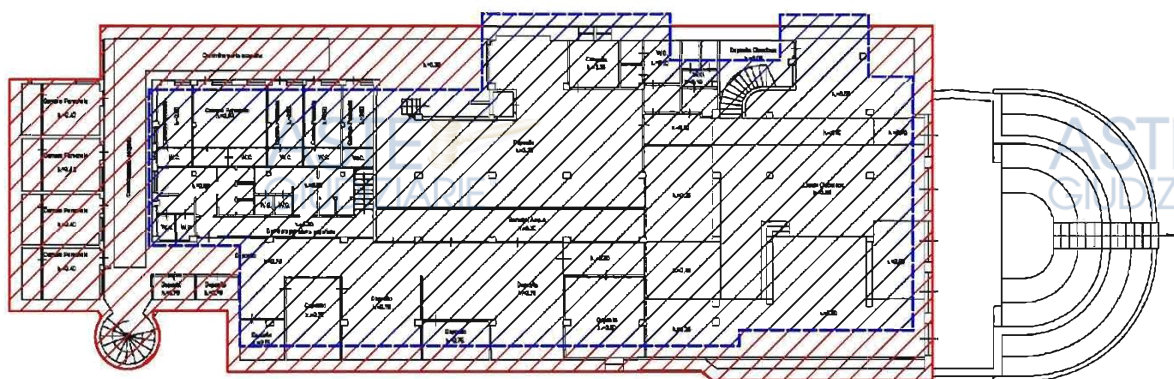


cabina ENEL da legittimare = 76 mq



porzione di porticato da legittimare = 269 mq

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



22

LEGENDA

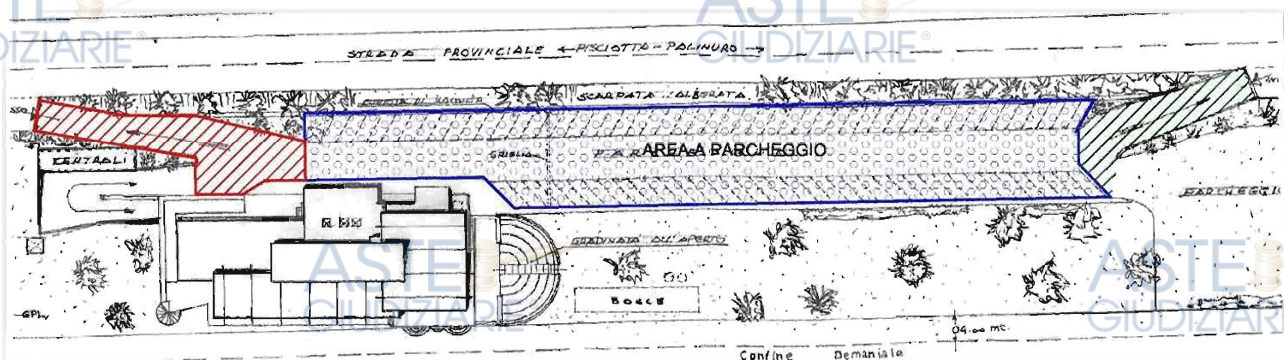


superficie deposito legittima = 732 mq



superficie deposito da legittimare = 359 mq

AREA ESTERNA



LEGENDA



parcheggio = 1900 mq



accesso nord = 315 mq



accesso sud = 208 mq

La ricerca di mercato rappresenta un'attività preliminare fondamentale nell'ambito della stima immobiliare, finalizzata all'individuazione dei valori di riferimento per immobili simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche.

In particolare:

- I valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), forniti dall'Agenzia delle Entrate, rappresentano intervalli di valore al metro quadro (€/m²) riferiti a microzone omogenee, suddivise per destinazione d'uso e stato conservativo. Questi dati costituiscono un parametro orientativo per le valutazioni immobiliari.
- Il Borsino Immobiliare riporta i valori medi di compravendita e locazione rilevati sul mercato locale attraverso dati raccolti da operatori del settore. Offre una stima di mercato più dinamica e aggiornata, utile a integrare i dati OMI.

23

Tali fonti, pur non costituendo dati assoluti, forniscono un quadro indicativo delle quotazioni immobiliari nella zona di interesse, e sono utilizzate congiuntamente ad altre analisi (comparabili, sopralluoghi, indagini dirette) per la determinazione del valore di stima.

Stralcio dei Valori OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SALERNO

Comune: CENTOLA

Fascia/zona: Suburbana/PALINURO - BELVEDERE - PALINURO MARE - FARACCHIO

Codice di zona: EB

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1200	1450	L	5,2	7,7	L

ASTE
GIUDIZIARIE®

Stralcio Borsino Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

borsino
immobiliare.it

Centola (SA)

ZONA FASCIA COSTIERA: TORRE DI CAPRIOLI VIA SALINE

24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni Immobiliari di Zona

ASTE
GIUDIZIARIE®



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quotazioni di **Vendita**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore minimo

Euro **1.074**

Valore medio

Euro **1.316**

Valore massimo

Euro **1.559**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La stima è stata eseguita con il criterio del **Valore di Mercato**, ovvero con il metodo sintetico, in quanto le particolari caratteristiche della destinazione d'utilizzo del bene stimato, rendono complessa l'analisi in mancanza di riferimenti certi. Pertanto, si è proceduto dall'analisi della situazione reale riscontrabile in loco, per poi effettuare una comparazione diretta della domanda e dell'offerta di beni simili a quelli in oggetto, raffrontandoli con altri analoghi per età e caratteristiche. Si è poi tenuto conto, in linea generale, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, dei servizi, degli accessori e comodità. Da tale indagine, poi, si è determinata, la quotazione media al metro quadrato, ovvero il valore intermedio calcolato sulla base dei prezzi più bassi e più alti del mercato.

25

Valutazione dell'immobile nello stato in cui attualmente si trova			
Descrizione	Superficie	Valore €/mq	€
Sup. Commerciale (Piano Terra)	Legittima 394 mq	1.200,00 €	472.800,00 €
Sup. Porticato	Legittima 395 mq	[1.200,00 € (50%)] = 600,00 €	398.400,00 €
	Da legittimare 269 mq		
Sup. Deposito (Piano 1°Sottostr.)	Legittima 732 mq	[1.200,00 € (50%)] = 600,00 €	654.600,00 €
	Da legittimare 359 mq		
Area Parcheggio	Legittima 1.900 mq	100,00 €	190.000,00 €
Area a Verde	Legittima 3.589 mq	20,00 €	71.780,00 €
Area Accesso Nord	Legittima 315 mq	50,00 €	15.750,00 €
Area Accesso Sud	Legittima 208 mq	50,00 €	10.400,00 €
Cabina Elettrica	Da legittimare 55 mq	[1.200,00 € (50%)] = 600,00 €	33.000,00 €
Anfiteatro	Da legittimare 219 mq	150,00 €	32.850,00 €
VALORE DI MERCATO STIMATO DELL'IMMOBILE			1.436.930,00 €
Valore potenziale con inclusione di volumi suscettibili di sanatoria			1.879.580,00 €

La stima dell'immobile è stata effettuata applicando il metodo sintetico-comparativo, attribuendo un valore unitario di mercato pieno (€ 1.200,00/m²) al locale principale, considerato il più rilevante sotto il profilo funzionale ed economico. Per tutte le superfici accessorie e i locali non principali (depositi, locali tecnici, spazi esterni, tettoie, parcheggi, ecc.), il valore unitario è stato opportunamente rimodulato tramite l'applicazione di coefficienti di riduzione, determinati in base alla reale incidenza economica, destinazione d'uso, grado di finitura e livello di fruibilità.

A seguito dell'analisi delle superfici e della classificazione delle aree (principali, accessorie, di servizio e pertinenziali), è stato determinato il valore stimato come segue:

VALORE DI MERCATO STIMATO DEL COMPLESSO: € 1.440.000,00

Questa stima è basata esclusivamente sulle volumetrie e superfici attualmente legittimate, in conformità con lo stato di fatto risultante dagli atti depositati presso l'Amministrazione comunale. La valutazione tiene conto unicamente delle porzioni regolarmente autorizzate, riflettendo la consistenza urbanistica e funzionale del bene nel suo stato giuridico attuale.

Qualora si considerassero anche i locali e le strutture esistenti non ancora regolarizzate ma suscettibili di sanatoria, il valore dell'immobile potrebbe risultare sensibilmente superiore. In tale scenario, tenendo conto delle volumetrie complessive — legittime e sanabili — e sulla base di un'approfondita analisi tecnico-documentale, la stima potenziale raggiungerebbe:

➤ **VALORE DI MERCATO POTENZIALE: € 1.880.000,00**

Questa ipotesi è subordinata al completamento delle necessarie procedure di regolarizzazione urbanistico-edilizia, la cui realizzabilità è stata verificata preliminarmente.

L'immobile oggetto di valutazione è un **compendio fondiario** sito nel territorio del Comune di Centola (SA), di estensione considerevole e costituito da più particelle catastali, appartenenti a diverse categorie colturali. Il fondo presenta una morfologia eterogenea, con porzioni pianeggianti e altre caratterizzate da pendenze più accentuate. L'accessibilità è garantita in parte da viabilità pubblica e in parte da tracciati interpoderali. Le particelle sono distribuite in maniera continua ma riconducibili a un unico centro di interesse economico-funzionale. È da segnalare che **alcune particelle del compendio risultano attualmente interessate da contenziosi di natura possessoria, con azioni legali di usucapione attive da parte di terzi soggetti.**

27

Tali controversie incidono sulla piena disponibilità giuridica delle superfici coinvolte, con possibili ripercussioni sul valore economico complessivo del compendio. La presente valutazione tiene conto di tale situazione, distinguendo, ove necessario, tra le porzioni pienamente nella disponibilità della Compagnia e quelle soggette a procedimenti giudiziari in corso.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Si è proceduto ad una ricerca catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, relativa all'intera proprietà fondiaria al fine di verificare la situazione intestataria dei terreni. La consultazione delle risultanze catastali ha riguardato i beni censiti al Catasto Terreni siti nel Comune di Centola (SA), in particolare le particelle riportate al Foglio n. 35 nn. 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 35, 189, 191 e 175.

Nel corso dell'analisi è emersa la presenza di anomalie sull'intestazione catastale, che di seguito si riportano sinteticamente:

DENOMINAZIONE	PARTICELLE DI PROPRIETA'
S.P.A. COMPAGNIA TIRRENA DI CAPITALIZZAZIONE E ASSICURAZIONI CON SEDE IN ROMA	21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 189, 191
S.P.A. COMPAGNIA TIRRENA DI CAPITALIZZAZIONE E ASSICURAZIONI	33, 35, 175

Tali incongruenze rendono necessarie le opportune verifiche documentali e, se del caso, le relative correzioni tramite istanze di voltura catastale o segnalazione all'Ufficio preposto.

COMUNE DI CENTOLA – CATASTO TERRENI

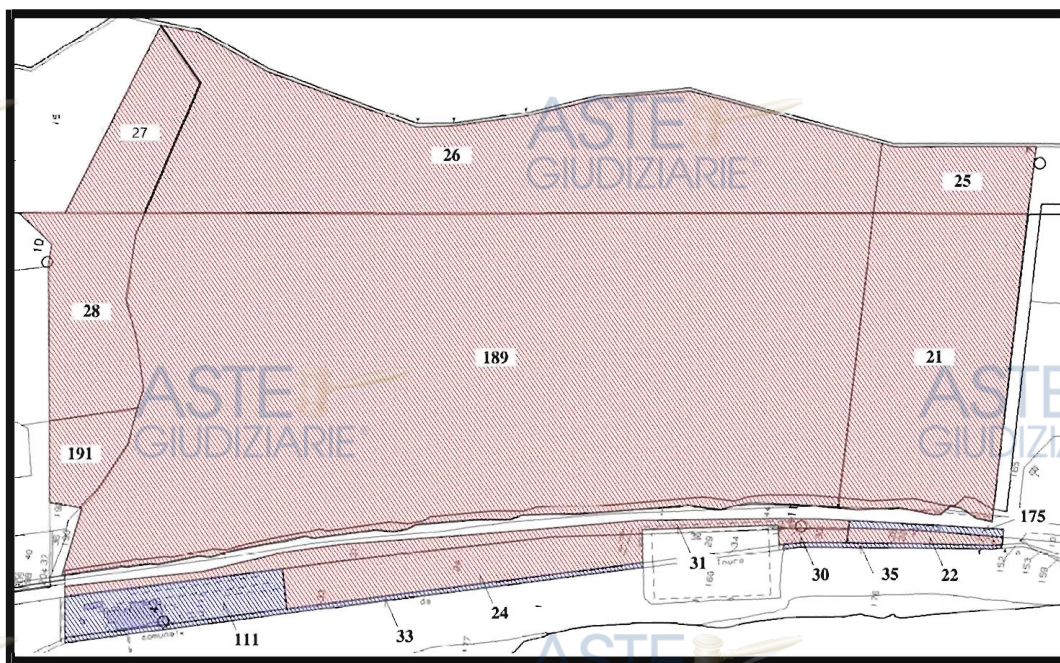
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	R. Domen.	R. Agrario	Usucapione
35	21	Incolt. Prod.	U	36.700 mq	5.69 €	1.90 €	SI
35	22	Incolt. Prod.	U	1.320 mq	0.20 €	0.07 €	SI
35	24	Incolt. Prod.	U	10.986 mq	1.70 €	0.57 €	SI
35	25	Incolt. Prod.	U	8.200 mq	1.27 €	0.42 €	SI
35	26	Pasc. Cespug.	2	63.418 mq	13.10 €	16.38 €	SI
35	27	Pasc. Cespug.	2	9.500 mq	1.96 €	2.45 €	SI
35	28	Pascolo	3	60 mq	0.01 €	0.01 €	SI
		Pascolo Arb.	2	14.340 mq	6.67 €	9.63 €	SI
35	30	Incolt. Ster.		720 mq			SI
35	31	Incolt. Prod.	U	6.899 mq	1.07 €	0.36 €	SI
35	33	Relit. Strad.		2.290 mq			NO
35	35	Relit. Strad.		760 mq			NO
35	175	Incolt. Prod.	U	900 mq	0.14 €	0.05 €	NO
35	189	Incolt. Prod.	U	183.899 mq	28.49 €	9.50 €	SI
35	191	Pascolo Arb.		4.765 mq	2.21 €	3.20 €	SI

Per una migliore comprensione e localizzazione degli immobili, si rimanda alla visione satellitare riportata di seguito che individua i beni oggetto della presente perizia.

Stralcio Google Maps



Stralcio Catastale



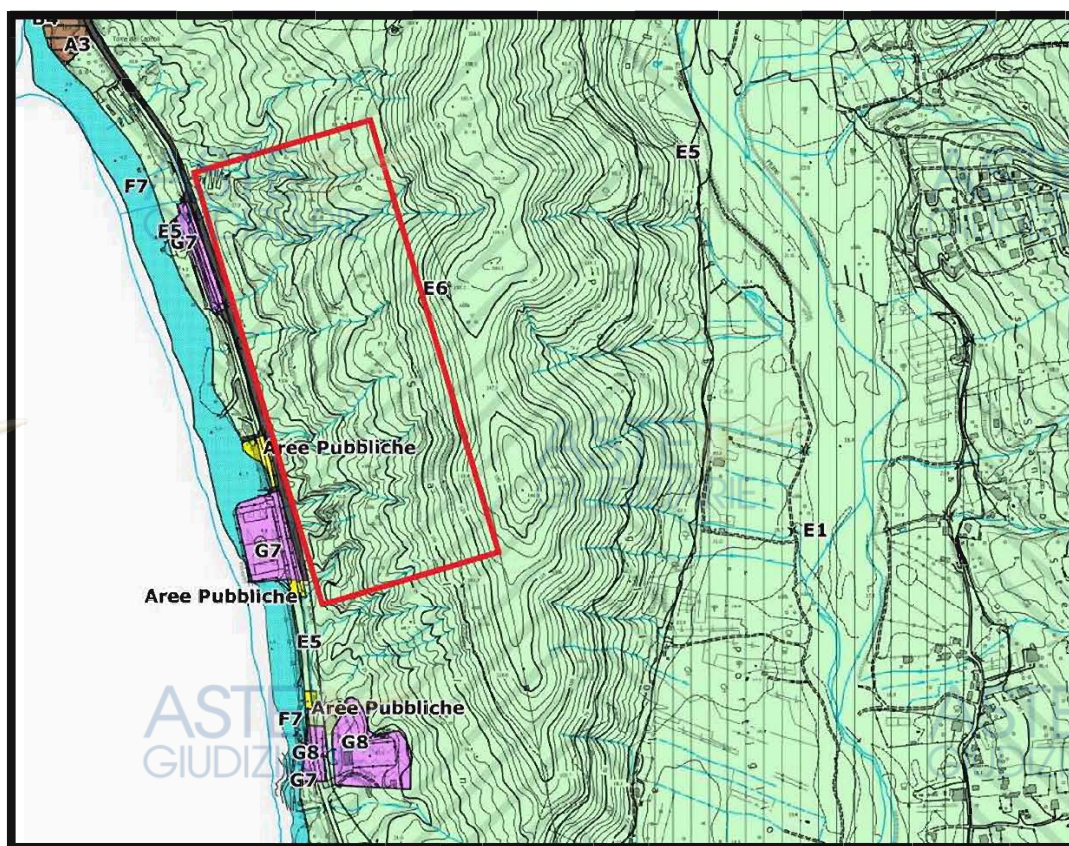
-  Particelle oggetto di usufruttione
-  Particelle non oggetto di usufruttione

Art. 38 Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale

Le zone, perimetrate quali zone di massima tutela nell'ambito della individuazione del Parco Nazionale del Cilento, sono assoggettate alle norme di salvaguardia prescritte nella legge istitutiva del Parco stesso.

E' ammesso l'utilizzo dell'indice di fabbricabilità residenziale agricola previsto per le zone rade E3, avvalendosi della norma relativa all'accorpamento dei fondi.

30

Stralcio P.R.G. "Destinazione d'Uso"

	E - Zona Agricola Indifferenziata
	E1 - Zone agricole di pregio
	E2 - Zone agricole semplici
	E3 - Zone agricole rade
	E4 - Zone agricole di salvaguardia urbana
	E5 - Zone agricole di salvaguardia ambientale
	E6 - Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale

Vista la particolarità dei beni in oggetto, e la particolare **ubicazione e destinazione d'uso dei medesimi si può affermare che il valore complessivo dell'area è da ricercarsi analizzando l'utilità effettiva che il bene è in grado di garantire.** In senso oggettivo un bene è utile quando è capace di soddisfare un determinato bisogno. È molto significativo, nonché influente, considerare anche **l'utilità dal punto di vista soggettivo del bene in oggetto.**

Infatti, tale caratteristica, che scaturisce dalla disponibilità di un bene, misura il grado di soddisfazione che esso genera in quanto disponibile.

Qualora disponga di una dose addizionale del bene considerato, il grado di soddisfazione conseguito **dal soggetto varia per effetto dell'acquisizione dell'unità addizionale stessa e viene a determinarsi, in luogo soddisfazione totale, un grado di soddisfazione definito "unità marginale".**

L'"unità marginale" corrisponde quindi alla misura del grado di soddisfazione conseguito dal soggetto per effetto della disponibilità di una dose addizionale del bene considerato. Siccome **l'utilità è correlata all'intensità dei bisogni, via via che essi vengono soddisfatti l'intensità del bisogno diminuisce e per conseguenza anche l'utilità del bene che soddisfa tale necessità progressivamente si riduce.**

Considerato quanto sopra esposto e che allo stato attuale, per questi terreni, la suscettività ad essere urbanizzati è esclusivamente collegata a quanto previsto nel P.R.G. – E6 (*Zone agricole di riserva naturale del Parco Nazionale*), per la loro valutazione, ci si è basati essenzialmente sulla rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima, dove per beni simili, si intendono beni appartenenti al medesimo segmento di mercato, con caratteristiche univoche, la localizzazione, la posizione, la **tipologia, l'altimetria, l'ampiezza, le produzioni/colture, l'esistenza o meno di un mercato fondiario di riferimento per il bene.** Tale confronto ha portato alla formazione di una scala dei prezzi al cui **interno si è collegato l'immobile oggetto di stima.**

L'utilizzo di tale criterio è il metodo più usato perché il più semplice e il più rigoroso nel caso si abbiano a riferimento dati certi di un segmento di mercato omogeneo rispetto al bene oggetto di stima.

Ciò premesso, i sottoscritti, sulla scorta delle proprie esperienze e della conoscenza dei luoghi, **hanno stimato un valore unitario pari a 2,00 euro/mq.,** pertanto si avrebbe:

La valutazione verrà effettuata per singola particella, secondo un approccio analitico diretto, basato sulla seguente formula:

$$\text{Valore particella} = \text{Superficie (mq)} \times \text{Valore unitario (€/mq)}$$

Foglio	Particella	Superficie	Valore Terreno
35	21	36.700 mq	73.400,00 €
35	22	1.320 mq	2.640,00 €
35	24	10.986 mq	21.972,00 €
35	25	8.200 mq	16.400,00 €
35	26	63.418 mq	126.836,00 €
35	27	9.500 mq	19.000,00 €
35	28	14.400 mq	28.800,00 €
35	30	720 mq	1.440,00 €
35	31	6.899 mq	13.798,00 €
35	33	2.290 mq	4.580,00 €
35	35	760 mq	1.520,00 €
35	175	900 mq	1.800,00 €
35	189	183.899 mq	367.798,00 €
35	191	4.765 mq	9.530,00 €

32

Sommando i valori ottenuti per ciascuna particella, calcolati come prodotto tra superficie catastale e valore unitario assegnato, si perviene alla determinazione del valore di mercato complessivo dell'intero compendio fondiario oggetto di analisi pari a **689.514,00 €**

VALORE DI MERCATO STIMATO DELL'INTERO COMPENDIO FONDIARIO: € 690.000,00

APPROPRIAZIONE AL CATASTO TERRENI DELLE PARTICELLE nn. 23 e 108

Al sol fine di rendere esaustivo il presente atto, mi corre l'obbligo deontologico di rendere noto alla committenza il seguente avvenimento.

In data 19 luglio 2011 con prot. n.3822 la Compagnia Tirrena, conferiva l'incarico al Geom. Luigi Vinciguerra di: **"Richiesta di sopralluogo presso la nostra proprietà in Comune di Centola – Località Le Saline – Palinuro.**

Dall'intera consulenza, il sottoscritto ha estrapolato il seguente paragrafo, sotto testualmente riportato e d'interesse:

"..Relativamente all'ipotesi di uno sconfinamento a danno delle particelle n.36, 108 e parte della part.n.23 del foglio n.35 del Comune di Centola di proprietà della Compagnia Tirrena. poste a monte e antistanti l'ingresso principale del complesso turistico presso l'U.T.C. quanto segue:

Il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ed ivi residente alla [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] risulta intestatario della pratica di Condonio Edilizio [REDACTED], con relativa integrazione consegnata in data 12.11.2007, [REDACTED]. Da una rapida visione della documentazione tecnica amministrativa della pratica sopra citata sono subito emerse delle palesi incongruenze, tra quanto riportato nella documentazione tecnica e l'effettivo stato giuridico.

C O N S I D E R A Z I O N I

- premesso che la **"S.p.A. Compagnia Tirrena di Capitalizzazioni e Assicurazioni con sede in Roma"** è proprietaria, a seguito dell'atto pubblico rogato dal Notaio Gloriani S. con sede in Roma del 30.11.1966 n. 3181, registrato a Roma il 19.12.1966 al Vol.1275 n.21514, tra la maggiore consistenza anche dei seguenti appezzamenti di terreno: - Comune di Centola foglio n. 35 particelle nn....:36, 108 e 23.
- risulta anomalo e NON veritiero quanto riportato nella planimetria generale, allegata all'istanza di C.E. [REDACTED], che le particelle n.36 e 108 appartenerebbero alla ditta: [REDACTED].

- *Altresì nella Relazione Tecnica a corredo della istanza di C.E. [REDACTED], redatta a firma dell'Ing. [REDACTED] tra le particelle elencate, che risulterebbero di proprietà del Sig. [REDACTED] appare nuovamente la particella n. 36 (particella della Compagnia Tirrena).*
- *Sempre a corredo dell'istanza di C.E. [REDACTED], ho riscontrato l'esistenza della "DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'" eseguita da parte del Sig. [REDACTED] che nell'elencazione delle particelle di sua proprietà inserisce anche lui la medesima particella n.36.*
- *A parte quanto finora accertato dai documenti, resta a parere dello scrivente il dubbio della effettiva consistenza occupata da parte del Sig. [REDACTED]. Tale consistenza che potrebbe essere accertata e quantificata solo previa esecuzione di un rilievo topografico delle aree interessate..."*

34

Ciò premesso, gli scriventi, per mero scrupolo deontologico, fanno presente che, a seguito degli accertamenti effettuati, **è stato possibile riscontrare la fondatezza dello sconfinamento** ipotizzato e rappresentato dal Geom. Luigi Vinciguerra nella propria relazione tecnica del 2011, già trasmessa **a codesta Spett.le Compagnia in esecuzione dell'incarico Prot. n. 3822 del 19 luglio 2011..**

Sconfinamento che si è trasformato in successiva reale appropriazione, con preventiva redazione del T.F. n. [REDACTED], delle originarie p.lle 23 e 108 (di proprietà della Compagnia Tirrena), da parte prima del Sig. [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e successivamente **a seguito di atto di "DONAZIONE" per Notar [REDACTED] a favore dell'attuale ditta: [REDACTED] nata a [REDACTED].** Atto per cui la competente Agenzia delle Entrate, avendo riscontrato **l'assenza della** cronistoria della titolarità, ha inserito in atti la nota: **"Passaggi intermedi da esaminare"**

Le particelle in oggetto non sono state conseguentemente considerate ai fini della determinazione estimativa dell'intero compendio fondiario.

L'oggetto della presente relazione è fornire una valutazione sintetica finale della proprietà, tenendo conto sia dell'aspetto urbanistico e catastale della struttura edificata, sia del valore fondiario dei terreni ad essa pertinenziali.

L'immobile è identificato al Foglio 35, Particella 111, con **destinazione d'uso turistico-ricettiva**.

A seguito della verifica documentale effettuata presso gli archivi comunali e catastali, è emersa la presenza di porzioni edilizie non completamente conformi ai titoli abilitativi rilasciati nel tempo.

Alcune parti risultano infatti prive di titolo edilizio o in parziale difformità rispetto a quanto assentito, e pertanto non risultano attualmente legittime.

Ai fini della presente valutazione, sono state prese in considerazione esclusivamente le porzioni regolarmente assentite. **Il valore finale dell'immobile**, riferito unicamente alle parti legittime, è pari a **€ 1.440.000,00**.

Il fondo agricolo comprende n. 14 particelle catastali per una superficie complessiva di 344.757,00 mq. **La valutazione è stata effettuata applicando un valore unitario medio di € 2,00/mq, in linea con i valori di mercato agricoli locali.** Il valore fondiario complessivo stimato risulta pari a 690.000,00 €

Alla luce delle verifiche effettuate e in base ai criteri estimativi adottati, si stima che il valore **complessivo dell'intera proprietà, comprendente sia la struttura turistico-ricettiva (parzialmente non conforme) che il compendio fondiario agricolo**, sia pari a: **2.130.000,00 €**

Tale valore è stato definito tenendo conto della situazione urbanistica attuale, della localizzazione, **dello stato manutentivo dei beni, della destinazione d'uso e dei valori medi di mercato riscontrati per immobili analoghi nel territorio di riferimento.**

Cava de' Tirreni li 14/07/2025

Ing. Vinciguerra Salvatore

