



TRIBUNALE DI LECCE
3^a Sezione Civile

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n°279/2020:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

e relativi allegati

Il Giudice Esecutore: **dott. Antonio Barbeta**

I Consulenti del Giudice Esecutore

[REDACTED]

26 Ottobre 2023

Indice

1	BREVE PREMESSA.....	2
2	DESCRIZIONE SOMMARIA/GENERALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	2
3	INDAGINI CATASTALI	4
4	DESCRIZIONE SOMMARIA.....	6
5	STATO DI POSSESSO	6
6	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	7
	6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.....	7
	6.2. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni edilizie	7
	6.3. Altri contratti ed eventuali servitù.....	9
7	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA ..	11
	7.1. Iscrizioni	11
	7.2. Pignoramenti.....	12
8	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	12
9	PRATICHE EDILIZIE	15
10	AGIBILITÀ.....	16
11	CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.....	18
12	REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:	19
13	IPOTESI DI DIVISIBILITÀ.....	19
14	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE	19
15	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO	19
	15.1 - METODO DI STIMA.....	19
	15.2 - COSTO DELL'AREA (C _A)	20
	15.3 - VALORE DI RIFERIMENTO DELL'OPERA	20
	15.4 - STIMA DELLA CONSISTENZA PARAMETRICA	21
	15.5 - CALCOLO DEL VALORE DI STIMA.....	23
16	CONCLUSIONI.....	26

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Lotto unico

1000/1000 della piena proprietà di un edificio pluripiano destinato ad "Albergo con Centro Benessere" sito in Lecce al Viale Gino Rizzo, n.11 – angolo Via G. Moscati

1 BREVE PREMESSA

L'immobile oggetto della presente relazione presenta caratteristiche "non ordinarie" in termini di tipologia edilizia, dimensioni e destinazione d'uso; pertanto, per poterne acquisire un'adeguata conoscenza, si ritiene che la lettura della descrizione di seguito riportata, ancorchè completa, non possa essere di per sé esaustiva, ma da integrarsi con l'esame della sua documentazione urbanistica (riportata in allegato) e con accurati accessi in loco.

2 DESCRIZIONE SOMMARIA/GENERALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato alla periferia sud-est della città di Lecce, precisamente al Viale Gino Rizzo, n.11 – angolo Via Giuseppe Moscati - facilmente raggiungibile dalla S.S.101 (Lecce-Gallipoli-S. Maria di Leuca), dalla tangenziale ovest di Lecce e dalla S.P.362, in particolare dal tratto di essa che collega Lecce a San Cesario di Lecce.

Nelle vicinanze non sono presenti attività commerciali di rilievo o poli di attrazione ad eccezione di un supermercato, di una stazione di servizio e del Polo sanitario costituito dall'Ospedale Vito Fazzi, dal Centro DEA e dall'Ospedale Oncologico Giovanni Paolo II.

La zona circostante è dotata di opere di urbanizzazione, parcheggi sufficienti, verde pubblico, ma anche linee di trasporto pubblico che la collegano al resto della città.

Trattasi di una zona in via di espansione, all'interno della quale in futuro si potrebbero avere importanti trasformazioni urbanistiche che ne completerebbero e migliorerebbero la vivibilità.

L'immobile esecutato è costituito da: *Corpo Camere* e *Corpo Servizi*, oltre alle aree scoperte.

Entrambi sovrastano il piano interrato, però mentre il primo presenta n.6 piani fuori terra, il Corpo Servizi è presente esclusivamente al piano terra.

L'immobile esecutato - al momento dei sopralluoghi – è risultato ancora non ultimato, per cui al momento degli accessi in loco è stato possibile osservare quanto segue.

Piano TERRA

Il piano terra è parzialmente completato con possibilità di accesso, dopo aver attraversato l'antistante area scoperta prospiciente Viale Gino Rizzo (area parcheggi privati e cabina elettrica), da n.3 ingressi, uno centrale e due laterali.

Entrando sulla destra vi è l'area cucina e la sala ristorante, mentre sulla sinistra sono ubicati la parafarmacia, ufficio farmacista con deposito e n.3 box consulenza, con i relativi servizi igienici.

L'ingresso centrale, oltre che permettere di raggiungere le aree già accessibili dagli ingressi laterali, consente di poter accedere alla zona ospitante hall, reception, direzione hotel, l'adiacente sala quadri/server, blocco servizi igienici ed infine filtro a prova di fumo che precede gli ascensori ed un vano scala.

Fin qui la parte completata in riferimento alla quale è stata inoltrata S.C.A. nell'anno 2021.

Continuando è possibile raggiungere la parte di piano terra incompleta (stato rustico) composta da Area Floating Center con locale tecnico, sale massaggi e terrazzo, spogliatoi donne e spogliatoi uomini con i relativi servizi igienici, Area Balneo-terapia (sala riscaldamento, piscina n.1 e vasca per attività motoria/sala riscaldamento), oltre a filtro a prova di fumo ed ulteriore vano scala).

L'area dove sarebbero dovute essere realizzate piscina n.2 e piscina n.3 e 4 per bambini è risultata ineditata; da segnalare che non sono presenti la sala primo soccorso ed il deposito piscina.

Il piano terra presenta n.2 vani scala interni e n.5 vani scala esterni (ancora non realizzate) oltre a n.4 ascensori; da segnalare all'esterno del piano terra la presenza di un'ampia rampa inclinata carrabile (L=4,60m) che consente di raggiungere il piano interrato.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano terra è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a **S = 3.341,46 m²**.

Piano INTERRATO

Il piano interrato si presenta ancora non ultimato ed, al momento dei sopralluoghi, era possibile osservare il foyer, la sala polivalente da 238 posti, la sala riunioni da 50 posti con adiacente area relax e sala attività di gruppo.

La restante parte del piano interrato è allo stato rustico oppure non realizzata come ad esempio i vani scala esterni oppure i locali da adibire a sottocentrale acqua calda, cabina di trasformazione, centrale termica e locale tecnico UTA piscine 2,3,4.

Risulta da completare anche il locale autoclave, la riserva idrica potabile, la riserva idrica antincendio, il locale pompe antincendio ed il locale tecnico UTA sala polivalente.

Da segnalare la presenza della già menzionata ampia rampa inclinata carrabile (L=4,60m) che consente di raggiungere il piano stradale.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano interrato è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a **S = 2.002,88 m²**.

Piano PRIMO

Esso presenta la parte esposta a sud completata; vale a dire Ambulatori 5 e 6, direzione sanitaria, filtro areato, n.2 vani deposito e relativo corridoio/disimpegno, parte già destinata ad

Ambulatorio 3 e 2, poi modificata in Area medica a servizio nella planimetria allegata alla S.C.A, da completare le aree scoperte a livello. La restante parte del piano primo è allo stato rustico.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano primo è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a **S=892,63 m²**.

Piano SECONDO

Esso è ancora incompleto, costituito da n.12 camere completate, in riferimento alle quali nell'anno 2021 è stata inoltrata Segnalazione Certificata di Agibilità, e n.7 allo stato rustico.

Da notare che prospicienti il lato est dell'edificio, una coppia di camere ubicate presentano dimensioni quasi doppie rispetto alle altre esse – nel progetto sono denominate "suite".

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano secondo è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a **S = 892,63 m²**.

Piano TERZO e QUARTO

Piani identici sia dal punto di vista planimetrico sia dello stato di avanzamento dei lavori (*stato rustico*); però mentre il piano terzo presenta n.19 camere (come il piano secondo), il piano quarto presenta n.21 camere e ciò è dovuto alla presenza di n.2 suite al piano terzo.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che sia il piano terzo che il piano quarto sono stati autorizzati, ognuno, per una superficie utile di progetto pari a **S = 925,32 m²**.

Piano QUINTO

Esso versa in uno stato di avanzamento dei lavori ancora molto incompleto.

Al momento della sua ultimazione esso ospiterà una sala attività di gruppo di circa 400m², n.2 filtri areati, e n.3 W.C., oltre a n.3 terrazze ed un balcone che circonderanno la parte edificata.

Dalla relazione di variante allegata al P.d.C n°505/14 si evince che il piano quinto è stato autorizzato per una superficie utile di progetto pari a **S = 583,07m²**.

3 INDAGINI CATASTALI

Dalla visura catastale del 04/10/2023 si evince che il bene esecutato è identificato nel Catasto Fabbricati di Lecce nel modo seguente:

_____, propr. per 1/1

Fgl.	Ptc.	Sub	Piano	ZC	Categ.	Rendita
249	1217	1	S1	---	F/3	<i>in corso di costruzione</i>

		7	T	1	D/2	€ 2356,20
		9	T	1	D/2	€ 164,00
		13	2	1	D/2	€ 204,60
		14	2	1	D/2	€ 198,00
		15	2	1	D/2	€ 244,20
		16	2	1	D/2	€ 250,80
		17	2	1	D/2	€ 244,20
		18	2	1	D/2	€ 250,80
		19	2	1	D/2	€ 198,00
		20	2	1	D/2	€ 204,60
		21	2	1	D/2	€ 211,20
		22	2	1	D/2	€ 191,40
		23	2	1	D/2	€ 198,00
		24	2	1	D/2	€ 198,00
		25	2	1	D/2	€ 224,40
		26	2	1	D/2	€ 350,60
		27	2	1	D/2	€ 350,60
		28	2	1	D/2	€ 224,40
		29	2	1	D/2	€ 198,00
		30	2	1	D/2	€ 198,00
		31	2	1	D/2	€ 198,00
		32	3-4	---	F/3	<i>in corso di costruzione</i>
		33	5	---	F/3	<i>in corso di costruzione</i>
		34	T	---	F/3	<i>in corso di costruzione</i>
		36	T	1	D/2	€ 1867,80
		38	1	1	A/10	10 vani 286 m ² € 2659,75
		39	1	---	F/3	<i>in corso di costruzione</i>
		41	T	1	D/2	€ 264,00
249	1220	1	T	1	D/1	€ 91,00
		2				
249	1220	3	T	1	D/1	€ 22,00
		4				

Indirizzo: VIALE GINO RIZZO n.SN - LECCE

L'identificazione del bene esecutato si completa nel Catasto Terreni di Lecce come di seguito:

_____, propr. per 1/1
 Fgl.249, pc.619, seminativo, cl.3^A, 1,88are, RD 0,63 e RA 0,44.

3a. Confini catastali

Nord: partic.1057; Sud: partic. 1055 e 1019; Ovest: Viale Gino Rizzo; Est: partic. 1195.

3b. Conformità catastale:

Al momento dei sopralluoghi alcune porzioni dell'edificio esecutato risultavano ancora in corso di costruzione (classificate F/3) per cui in riferimento ad esse non sono state riscontrate planimetrie in atti e di conseguenza per esse non è stato possibile formulare un giudizio di conformità catastale. Dall'esame della documentazione catastale in atti è risultato:

Piano INTERRATO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano TERRA (*in parte ultimato, in parte in corso di costruzione, in parte non edificato*)

p.lla 1217, sub 7: pressoché conforme (lievi modifiche interne);
p.lla 1217, sub 9: conforme;
p.lla 1217, sub 36: pressoché conforme (lievi modifiche interne);
p.lla 1217, sub 41: conforme;
p.lla 1220, sub 1 e 2: conforme;
p.lla 1220, sub 3 e 4: conforme.

Piano PRIMO in gran parte in corso di costruzione)

p.lla 1217, sub 38: conforme solo la parte censita con il subalterno 38.

Piano SECONDO (*in parte in corso di costruzione – allo stato rustico*)

p.lla 1217, sub 13 a sub 18: conformi;
p.lla 1217, sub 19 a sub 21: conformi (allo stato rustico);
p.lla 1217, sub 22 a sub 27: conformi
p.lla 1217, sub 28 a sub 31: conformi (allo stato rustico);

Piano TERZO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano QUARTO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

Piano QUINTO: classato F/3, non vi sono planimetrie in atti.

4 DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: periferica, traffico locale, parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: sanitarie e insediamenti ospedalieri.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione: si.

Dista da centro cittadino (3 Km), S.S.101 Lecce-Gallipoli (600 m), Tang. Ovest Lecce (1 Km).

Servizi offerti dalla zona: stazione carburanti, supermercato, ospedale civile, ospedale oncologico.

5 STATO DI POSSESSO

Fino – al momento dei sopralluoghi – la situazione era riassumibile nel modo seguente:

- 1) In data **17/08/2015** la [redacted] ha locato l'immobile esecutato a [redacted]
- 2) In data **15/04/2016** la [redacted] ha promesso di vendere il bene esecutato a [redacted] con atto di godimento dell'immobile in funzione di successiva alienazione, per notar [redacted]

6 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva redatta da [REDACTED] - alla quale espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che fino a tutto il 30/09/2020 – per il compendio immobiliare pignorato in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

6.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
Nessuna

6.2. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni edilizie

OBBLIGO EDILIZIO nn.17530 generale e 12585 particolare del 10/05/2006 Atto per

[REDACTED] del 20/04/2006 - rep.19414; a Favore [REDACTED]

contro [REDACTED] sul terreno distinto nel NCT di Lecce al Fgl.249 p.la 742 di ha 1.54.21 – viale G. Moscati, p.la 744 – pc.618 e 619.

Si conviene di voler asservire, ai sensi dell'art. 29 della Legge Regione Puglia 31 maggio 1980 n.56, in via esclusiva e continuativa ed in modo permanente, al manufatto progettato di 20.388,74mc e comunque per l'intera volumetria l'immobile in oggetto, in conformità ai dati del progetto approvato con provvedimento del Dirigente del settore urbanistico del Comune di Lecce in data 11 gennaio 2005.

CONVENZIONE EDILIZIA nn.20617 generale e 16577 particolare del 19/06/2012 –

Atto per [REDACTED] del 7/06/2012 - rep.26865; a favore [REDACTED]

contro [REDACTED]

Sul terreno distinto nel NCT di Lecce al Fgl.249 p.la 1056 di are 86.54 – viale G. Moscati e pc.619. Con convenzione urbanistica per [REDACTED] del 17/10/2007, rep. n.7958, registrata a Lecce il 15/11/2007 al n.5112, sono stati regolati le modalità e gli obblighi assunti dalla [REDACTED]

Al fine di dare efficacia alla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con delibera n.63 dell'8/04/2002 inerente la realizzazione di una struttura produttiva - ricettiva Centro Polifunzionale da realizzarsi in Lecce sull'area di terreno alla via Moscati, ai sensi dell'art.5 del DPR n.447/1998 e ss.mm.ii. (ora DPR n.160/2010); i relativi lavori sono stati autorizzati con Permessi di Costruire n.693/07 e n.318/08.

Con istanza acquisita al Prot. gen. in data 13/05/2009 al n.60895 la Soc. [REDACTED] con riferimento ai lavori come sopra autorizzati, ha chiesto il rilascio del Permesso di Costruire per un nuovo progetto di rifunzionalizzazione della struttura. La [REDACTED] ha inoltrato il progetto esecutivo per il quale - ai sensi degli artt. 13 e 20 del DPR n.380/01 - è stato disposto in data 05/08/2011 il rilascio del Permesso di Costruire.

Il progetto proposto in variante al PRG prevede la rifunzionalizzazione della struttura già autorizzata mediante aumento delle volumetrie e superfici utile già autorizzate. Al fine di dare esecutività alle prescrizioni contenute nel deliberato del Consiglio Comunale innanzi richiamato, ed a quelle derivanti dall'esito favorevole della Conferenza dei Servizi del 02/10/09 (i cui contenuti costituiscono parte integrante del deliberato consiliare), ai fini dell'efficacia di detta variante è necessario provvedere alla sottoscrizione della presente convenzione, integrativa rispetto a quella sottoscritta in data 17/10/2007 e sopra richiamata, nella quale vengano riportati tutti gli obblighi connessi con la esecuzione delle opere oggetto di detta variante urbanistica, così come definitivamente approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione n.38 del 06/05/2010. E' da ritenersi, pertanto, parte integrante della presente convenzione, cui le parti si richiamano espressamente e che deve intendersi qui per integralmente riprodotto, il progetto urbanistico dell'area oggetto della presente convenzione costituito dagli elaborati presentati con l'istanza del 05/11/2010 prot.n. 1370.

41. Ciò premesso, le Parti convengono quanto segue:

Articolo unico

La presente convenzione integrativa ha per oggetto le modalità e gli obblighi da assumere da parte della [redacted] al fine di dare efficacia alla variante urbanistica approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n.38 del 06/05/2010 inerente la rifunzionalizzazione della struttura produttiva – ricettiva "Albergo con Centro Benessere" da realizzarsi in Lecce sull'area di terreno alla via Moscati, ai sensi del D.P.R. n.447/1998 e ss.mm.ii. (ora D.P.R. n.160/2010) quale risulta dagli elaborati di progetto di cui alle premesse. Il progetto proposto in variante al Piano Regolatore Generale prevede la rifunzionalizzazione della struttura già autorizzata mediante aumento delle volumetrie e superfici utili già autorizzate.

In tal senso, pertanto, preso atto che con la originaria convenzione urbanistica la società proponente ha già ceduto, a titolo gratuito, le aree per standard urbanistici verde e parcheggi pubblici per complessivi 5.357,50mq (di cui 2.451,40mq per verde e 2.906,00mq per parcheggi).

Per quant'altro la presente convenzione è da intendersi confermativa di tutte le modalità ed obblighi assunti in sede di originaria convenzione urbanistica per Notaio [redacted] del 17/10/2007, rep.n.7958 raccolta n.5537, registrata a Lecce il 15/11/2007 al n.5112, di cui il presente atto costituisce integrazione.

Disposizioni finali

La presente convenzione sarà trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce ed a tal proposito le parti si danno atto che:

I) il terreno in Lecce oggetto dell'intervento, della superficie complessiva originaria di 14.199mq è individuato in catasto terreni al foglio 249 p.lle 619, 1055, 1056, 1057;

II) [redacted] (già [redacted]), ed il [redacted] confermano la cessione a titolo gratuito in favore del medesimo Comune, stabilita con la citata convenzione per [redacted], delle aree per

gli standard urbanistici riportate in catasto al foglio 249 p.lle 1055 e 1057, di complessivi 5.357,50mq, confinanti con proprietà [REDACTED] e con strade; il terreno oggetto dell'intervento rimasto in proprietà della [REDACTED] s.p.a. è il seguente: Terreno in Lecce, al Viale Moscati, denominato "fondo Donna Rosa", esteso complessivamente circa are 88,42; censito nel catasto terreni di detto Comune al foglio 249 p.lla 1056 are 86,54 e stesso foglio p.lla 619 are 1,88.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO per costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio auto nn.30697 generale e 24359 (o 34359) di particolare del 30/08/2021 – Atto per nota [REDACTED] del 27/08/2021 - rep.n.17646 – raccolta n.14185; a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

Il quale tra l'altro così recita:

"... omissis..."

TUTTO CIÒ PREMESSO

e che costituisce parte integrante e sostanziale, con il presente atto, la [REDACTED] [REDACTED] in persona della sottoscritta sua legale rappresentante fornita dei necessari poteri,

A S S O G G E T T A

a vincolo, con la specifica destinazione a parcheggio, la porzione immobiliare urbana catastalmente appresso descritta, facente parte del fabbricato sito in Lecce al Viale Gino Rizzo n.11, angolo Via Giuseppe Moscati, e più precisamente:

--> una porzione della superficie di metri quadrati 2432 (duemilaquattrocentotrentadue) compresa nella maggiore superficie portata dall'area scoperta circostante il suddetto fabbricato, distinta - l'intero - nel Catasto Fabbricati del Comune di Lecce al foglio 249 (duecentoquarantanove) particella 1217 (milleduecentodiciassette) subalterno 5 (cinque), Viale Gino Rizzo sn, piano T, bene comune non censibile, senza rendita.

Controfirmata nei modi di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale, la planimetria generale raffigurante la superficie asservita all'interno del lotto di pertinenza, in cui viene evidenziata in colore giallo l'area di metri quadrati 2432 (duemila- quattro centotrentadue) destinata a parcheggio, pari al 25% (venticinque per cento) della superficie lorda utile autorizzata. La sottoscritta [REDACTED], nella sua espressa qualità, precisa che la porzione immobiliare oggetto del presente atto non è mai stata assoggettata a vincolo prima d'ora.

Il presente atto sarà registrato e trascritto contro la parte vincolante ed a favore del [REDACTED] (Codice Fiscale [REDACTED] con esonero del Signor Conservatore del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lecce da ogni responsabilità al riguardo. ... omissis...".

CONCESSIONE di GODIMENTO in FUNZIONE di SUCCESSIVA ALIENAZIONE

nn.11837 generale e 9023 particolare del 20/04/2016 – Atto per

del 15/04/2016; a favore contro

Con il quale la ha stipulato un contratto di rent to buy ai sensi del D.L. 133/2014, convertito in Legge 164/2014 relativamente all'immobile in Lecce – Viale Gino Rizzo n.11, ang. Viale S. Giuseppe Moscati, alle seguenti condizioni:

- a) Prezzo di vendita della struttura al costo di costruzione, come certificato in bilancio, di € 10.000.000,00;*
- b) canone di locazione annuo nella misura di € 4.000,00 a camera, per un totale complessivo di € 240.000,00 di cui € 180.000,00 sia imputato a corrispettivo della concessione del godimento della struttura ed € 60.000,00 sia imputato al prezzo di vendita;*
- c) durata del contratto di rent to buy di anni 10.*

SERVITU' di ELETTRODOTTO nn.39945 generale e 31072 particolare del

28/11/2019 – Atto per notar 25.11.2019 - rep.6597; a favore

– contro

. Sugli immobili distinti nel NCEU di LECCE al Fgl.249 p.lle 1220 sub 1-2, ctg. D/1 e p.lle 1220 sub 3-4, ctg. D/1.

La, con il consenso della

costituisce in favore della", che accetta, sugli immobili di sua proprietà sopra descritti e concessi in godimento in virtù dell'atto del 15 Aprile 2016 a rogito del notaio la servitù di elettrodotto consistente nel diritto di installare e mantenere i macchinari in due cabine elettriche di trasformazione in collegamento all'elettrodotto MT/BT.

I conduttori sono in numero di tre cavi mt/bt. Gli immobili sui quali vengono imposte le servitù sopra specificate hanno le seguenti caratteristiche: cabine elettriche di trasformazione in collegamento all'elettrodotto MT/BT, site nel Comune di Lecce al Viale Gino Rizzo s.n. e precisamente:

- a) cabina elettrica MT/BT al pT e composta da n.2 vani con scoperto che si sviluppa su tre lati;*
- b) cabina elettrica MT/BT al pT e composta da n.1 vano con scoperto che si sviluppa su tre lati. La servitù costituita con il presente atto è inamovibile per espresso patto contrattuale e pertanto la parte concedente rinuncia ad avvalersi delle facoltà di cui al 4 comma dell'art. 122 del Testo Unico sulle acque e sugli impianti elettrici n.1775 del 11/12/1933.*

7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva redatta dalla [redacted] alla quale espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che fino a tutto il 30/09/2020 - per il compendio immobiliare pignorato in esame è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

7.1. Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA nn.33287 generale e 5389 particolare del 23/09/2011 - derivante da concessione a garanzia di finanziamento per no. [redacted] del 19/09/2011 - rep.25709; a favore [redacted]

[redacted] contro [redacted] Somma iscritta € 8.480.000,00 di cui € 4.240.000,00 di s.c., durata anni 15.

A margine vi è, tra l'altro, annotamento di RINEGOZIAZIONE n.1020 del 25/03/2014, con il quale è stata deliberata la proroga del termine di utilizzo fino al 28/02/2015. Il beneficiario conferma l'obbligo di rimborsare alle banche finanziatrici il finanziamento, entro il 31/08/2026.

Fermo tutto il resto (patti, condizioni e impegni assunti).

IPOTECA VOLONTARIA nn.34549 generale e 4140 particolare del 7/11/2016 - a garanzia di credito per [redacted] del 3/11/2016 - rep.1299; a Favore [redacted]

[redacted] - contro [redacted]

sede Lecce.

Somma iscritta € 123.745,28 di cui € 123.745,28 di sorte capitale.

Premesso che la [redacted] è debitrice nei confronti della [redacted] della somma di euro 104.658,52 garantito da cambiali insolute e che residua dagli importi risultanti dalle fatture n.79 in data 25/09/2012 dell'importo di euro 121.000,00 Iva compresa (in parte pagata) e n.11 in data 18/02/2014 dell'importo di euro 34.111,14, Iva compresa (diminuito dall'importo della nota di credito n.05 in data 30/09/2014 dell'importo di euro 11.747,08 Iva compresa); la [redacted] intende garantire ipotecariamente il credito vantato dalla società "[redacted]". Tutto ciò premesso la [redacted] allo scopo di garantire il buon fine del credito di cui in premessa vantato dalla società "[redacted]", e a garanzia della somma di euro 104.658,52, oltre euro 19.086,76 costituisce a favore della stessa ipoteca volontaria.

IPOTECA GIUDIZIALE nn.21220 generale e 2622 particolare del 04/07/2017 - derivante da Decreto Ingiuntivo emesso al Tribunale di Lecce il 9.04.2017; a favore [redacted]

contro

Somma iscritta € 22.000,00 di cui
€ 10.900,00 di sorte capitale.

7.2. Pignoramenti

PIGNORAMENTO nn.24120 generale e 18541 particolare del 27/08/2020 – notif. Uff. Giudiz. Corte d'Appello di Lecce del 30.07.2020; a favore Massa dei creditori del Fallimento - contro

Per il credito di € 9.125,60 oltre interessi a maturare sino al soddisfo, accessori e spese al soddisfo.

8 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dalla (LE) - alla quale espressamente si rimanda - è stato possibile evincere che fino a tutto il 30/09/2020 – per il compendio immobiliare pignorato sono state rilevate le seguenti provenienze:

PROVENIENZA IN CAPO ALL'ESECUTATO

A) Con **Atto di TRASFORMAZIONE di SOCIETA'** per not. del 23/06/2011 - rep.25370, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 21/07/2011 ai nn.26622 generale e 18323 particolare; contro sede Lecce, in favore di:

avente ad oggetto:

Terreno in Lecce, Viale Moscati, censito nel NCT al fgl.249, ptc.1056.

CRONISTORIA dei TITOLI di PROVENIENZA nel VENTENNIO

1) Con **Atto di COMPRAVENDITA** per nota del 28/11/1951 reg.to a Lecce il 18/12/1951 al n.2080, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 22/12/1951 ai nn.39196 gen. e 37333 particolare; il sig. trasferisce in favore di:

quanto segue:

Terreno in agro di Lecce, censito nel NCT al fgl.249, ptc.36, seminativo di ha 01.61.67

2) Con **Atto di COMPRAVENDITA** per n° del 28/02/1953 reg.to a Lecce il 20/03/1953 al n.3322, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 25/03/1953

ai nn.10765 generale e 10173 particolare; il sig. [REDACTED]

[REDACTED] trasferiscono in favore di:

[REDACTED] quanto segue:

Terreno "DONNA ROSA" in agro di Lecce, censito nel NCT al fgl.249, ptc.36, sem, ha 01.61.67

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

All'impianto meccanografico del 30/06/1977, viene censito il terreno distinto nel NCT di LECCE al Fgl.249 p.la 36, seminativo, di ha. 1.61.67; in ditta:

[REDACTED] proprietà 1000/1000;

- Con NOTA di VARIAZIONE n.2809.9/1992 del 09/07/1992 in atti dal 20/04/1993, la suddetta p.la 36 subisce un FRAZIONAMENTO riducendosi alla superficie di ha 1.59.21;
- Con NOTA di VARIAZIONE n.1521.1/2003 del 12/02/2003 in atti dal 12/02/2003 (protocollo n.325819), dal FRAZIONAMENTO della suddetta p.la 36, viene originata, tra l'altro, la nuova: p.la 742 di ha. 1.54.21; in ditta:

[REDACTED] proprietà 1000/1000

- 3) Con **Atto di COMPRAVENDITA** per nota [REDACTED] del 27.12.2005 - rep.19069, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 14/01/2006 ai nn.1740 generale e 1368 particolare; la [REDACTED] trasferisce, tra l'altro, in favore di:

[REDACTED]
Lotto edificabile in Lecce, censito nel NCT al fgl.249, ptc.742 di ha 1.54.21

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

- con NOTA di VOLTURA n.1368.1/2006 del 27/12/2005 in atti dal 16/01/2006 (modello unico) - Rep.19069 nota [REDACTED], per atto di COMPRAVENDITA, il terreno distinto nel NCT di LECCE al Fgl.249 p.la 742, seminativo, di ha. 1.54.21; passa in ditta:

[REDACTED] - propr. 1/1.

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

- con NOTA di VARIAZIONE n.13647.1/2007 del 16.01.2007 in atti dal 16.01.2007 (protocollo n. LE0013647), dal FRAZIONAMENTO della suddetta p.la 742, viene originata, tra l'altro, la nuova: p.la1014 di ha. 1.40.11;
 - con NOTA di VARIAZIONE n.353420.1/2007 del 6.09.2007 in atti dal 6.09.2007 (protocollo n.LE0353420), dal FRAZIONAMENTO della suddetta p.la 1014, viene originata, tra l'altro, la nuova: p.la 1056 di are 86.54;
- passa in ditta:

[REDACTED] proprietà 1/1.

- 4) Con **Atto di TRASFORMAZIONE di SOCIETA'** per nota [REDACTED] del 23/06/2011 - rep.25370, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il

21/07/2011 ai nn.26622 generale e 18323 particolare; la

con il presente atto si trasforma in:

trasferendo il seguente immobile

Terreno in Lecce – Viale Moscati, censito nel NCT al fgl.249, p.lla 1056 di are 86.54.

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

- con NOTA di VOLTURA d'UFFICIO n.20271.1/2011 del 23.06.2011 in atti dal 27.09.2011 (protocollo n.LE0448142), per Istrumento CC 10036793, il terreno distinto nel NCT di LECCE al Fgl.249 p.lla1056, seminativo, di are 86.54; passa in ditta:

– proprietà 1/1.

- 5) Con **Atto di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE** per notar del 9/05/2013 - rep.28285, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi di Pubblicità Immobiliare il 27/05/2013 ai nn.16033 generale e 12141 particolare; con il presente atto trasferisce la propria sede a Lecce, passando in ditta:

di conseguenza trasferendosi il seguente immobile:

Terreno in Lecce – Viale Moscati, censito nel NCT al fgl.249, p.lla 1056 di are 86.54.

VARIAZIONI CATASTO TERRENI

- con NOTA di VOLTURA n.12141.1/2013 del 9.05.2013 in atti dal 27.05.2013 (modello unico) - rep.28285 no per Trasferimento sede sociale, il terreno distinto nel NCT di LECCE al Fgl.249 p.lla 1056, seminativo, di are 86,54; passa in ditta:

proprietà 1/1.

- con NOTA di VARIAZIONE n.54332.1/2018 del 21.03.2018 in atti dal 21.03.2018 (protocollo n. LE0054332), dal FRAZIONAMENTO della suddetta p.lla 1056, vengono originate le nuove:
 - p.lla 1217 di are 85.89 e p.lla 1218 di are 0.65;
- con NOTA di VARIAZIONE n.54332.1/2018 del 21.03.2018 in atti dal 21.03.2018 (protocollo n. LE0054332), la suddetta p.lla 1217 di are 85.89, passa alla Partita speciale 1- Ente urbano;
- con NOTA di VARIAZIONE n.168929.1/2018 del 27.11.2018 in atti dal 27.11.2018 (protocollo n.LE0168929), la p.lla 1218 viene soppressa e sostituita dalla nuova p.lla 1220 di are 0,65, e passa alla Partita speciale 1 - Ente urbano;

VARIAZIONI CATASTO FABBRICATI

- con DENUNCIA di ACCATASTAMENTO n.168929.1/2018 del 27/11/2018 in atti dal 27/11/2018 (protocollo n.LE0168941 – associato al tipo mappale con protocollo n.LE168929 del 27/11/2018), viene costituita all'urbano l'unità distinta nel NCEU di LECCE al Fgl.249 p.lla 1220 in attesa di dichiarazione;

- con DENUNCIA di ACCATASTAMENTO n.102.1/2019 del 21/01/2019 in atti dal 22/01/2019 (prot. n.LE0008180), vengono costituite all'urbano le unità distinte nel NCEU di LECCE al Fgl.249 p.lla 1220 sub 1-2, ctg.D/1, v.le Gino Rizzo, sn – al piano T e p.lla1220 sub 3-4, ctg.D/1, viale Gino Rizzo, sn – al pT;
- con DENUNCIA di ACCATASTAMENTO n.54332.1/2018 del 21/03/2018 in atti dal 21/03/2018 (protocollo n. LE0054344 – associato al tipo mappale con protocollo n.LE0054332 del 21.03.2018), viene costituita all'urbano l'unità distinta nel NCEU di LECCE al Fgl.249 p.lla 1217 in attesa di dichiarazione;
- con DENUNCIA di ACCATASTAMENTO n.1554.1/2019 dell'1/10/2019 in atti dal 2/10/2019 (protocollo n. LE0116893), vengono costituite all'urbano le unità distinte nel NCEU di LECCE – viale Gino Rizzo, sn - Fgl.249 p.lla1217 sub 1, ctg.F/3, piano S1; p.lla1217 sub 7, ctg.D/2, piano terra; p.lla1217 sub 8, ctg.D/2, piano terra; p.lla1217 sub 9, ctg.D/2, piano terra; p.lla1217 sub 10, ctg.F/3, piano terra; pc.1217 sub 11, ctg.F/3, piano 1°; p.lla1217 sub 13, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 14, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 15, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 16, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 17, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 18, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 19, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 20, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 21, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 22, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 23, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 24, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 25, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 26, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 27, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 28, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 29, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 30, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 31, ctg.D/2, piano 2°; p.lla1217 sub 32, ctg.F/3, piano 3-4; p.lla1217 sub 33, ctg.F/3, piano 5°; in ditta:
- [REDACTED] – proprietà 1/1.

Per cui il Nota [REDACTED] nell'elaborato a Sua firma conclude affermando che:

***a seguito di quanto sopra risulta riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ai sensi dell'art.2650 c.c., inoltre si fa presente che gli accertamenti sono stati estesi al dante causa risultante dal primo "anello della catena" ante ventennio - come richiesto dal Tribunale di Lecce [cfr. circolare dei G.E. del 18/05/2020 e succ. specificazione dell'8/6/2020].*

9 PRATICHE EDILIZIE

Dall'esame della documentazione ricevuta dagli uffici comunali è stato possibile evincere che nel corso del tempo per la costruzione del bene esecutato sono stati ottenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi e presentate le seguenti pratiche S.C.I.A.:

1) Permesso di costruire n°693/07 del 07/12/2007:

".. per la costruzione di un Albergo con centro Benessere.....

2) Permesso di costruire n°318/08 del 26/06/2008:

"... per ampliamento del piano interrato di un Albergo con Centro Benessere....

3) Permesso di costruire n°465/12 del 07/09/2012:

"... per ampliamento e rifunzionalizzazione dell'intero progetto"

- 4) Permesso di costruire n°505/14 del 22/10/2014 in variante al Pdc n°465/12:
“... per variante in corso d'opera di un Albergo con Centro Benessere”
- 5) Il P.d.C n.505/2014 è stato volturato in data 23/12/2015 – prot. 164135/15 - in favore di [REDACTED]

- 1) S.C.I.A. n.456 del 10/04/2017 (prot. gen. Comune Lecce n.57111 del 13/04/2017), per:
“Modifica prospetti del p.l. e del p.T. di un Albergo con Centro Benessere”.
- 2) S.C.I.A. n.778 del 06/06/2018 (prot. gen. Comune Lecce n.103536 del 11/06/2018), per:
“Progetto di variante al PdC n.505/14 e SCIA del 10/04/2017”.
- 3) S.C.I.A. n.818 del 18/06/2018 (prot. gen. Comune Lecce n.107585 del 18/06/2018), per:
“Scia per variante al PdC n.505/14 – p.5 e pT – Area piscine - di un Albergo con Centro Benessere”.
- 4) S.C.I.A. n.819 del 18/06/2018 (prot. gen. Comune di Lecce n.--- del 18/06/2018), per:
“Realizzazione di cabina elettrica e modifica marciapiede esistente”.
- 5) S.C.I.A. n.658 del 17/06/2020 (prot. gen. Comune di Lecce n.--- del --/--/---), per:
“Variante in corso d'opera al PdC n.505/14 per rifunzionalizzazione ed ottimizzazione dei servizi alberghieri e di ristorazione per emergenza Covid”.

Nota: al momento dell'accesso agli atti presso l'U.T.C., la pratica Scia n.658 del 17/06/2020 era mancante degli elaborati progettuali.

10 AGIBILITÀ

- 1) In data **16/03/2021**, La [REDACTED] ha presentato n.2 pratiche di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.), una redatta e firmata dall' [REDACTED] ed una dall'ing. [REDACTED], per:

“per agibilità parziale piano terra, primo e secondo di un “Albergo con Centro Benessere”;

- 2) In data **31/08/2023**, con lettera prot. n. 0147605/2023, il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Lecce, [REDACTED] ha fatto pervenire, in riscontro alle richieste degli scriventi del 24/02/2023 e 21/06/2023, la seguente missiva:

“OGGETTO: Immobile sito in Viale Gino Rizzo 11 – Pratica [REDACTED]
Riscontro nota prot. 111445 del 22.06.2023

In riscontro alla nota prot. 111445 del 22.06.2023 relativa alla richiesta di informazioni in merito allo stato dell'istruttoria della Segnalazione Certificata d'Agibilità parziale n. 156/2021/SCA (prot. 54362 del 14.04.2021) si comunica quanto segue.

L'Ufficio, esaminata la documentazione depositata con Segnalazione Certificata di Agibilità Parziale (Sub 7-9-35) del 14.04.2021, ha richiesto in data 08.07.2021 con prot. n° [REDACTED]

103540/2021 alcune integrazione documentali, all'indirizzo [redacted] tecnico firmatario della S.C.A. [redacted] solo in parte integrate con prot. n°151709 del 02.10.2021.

Allo stato attuale la pratica risulta carente della seguente documentazione:

- Messa in esercizio degli ascensori (Rilasciata dal S.U.A.P);
- Nulla-Osta ai fini dell'inquinamento atmosferico riveniente da pubblici esercizi (rilasciata dall' Ufficio Ambiente);
- Planimetria Catastale dell'edificio;
- eventuale Nulla-Osta del Comando dei VV.FF per le attività e controlli di prevenzione incendi e/o per attività sottoposte alla deroga dell'ASL per l'uso lavorativo.

Si fa presente inoltre che a mente della Convenzione Urbanistica rep. 7958 del 17.10.2002, per notaio dott. [redacted], prima della conclusione dell'istruttoria della pratica di agibilità è necessaria la trasmissione del certificato di collaudo previsto dall'art. 5 della convenzione urbanistica citata riferito alle opere di urbanizzazione di cui all'art.4.

Nell'analisi di quanto presentato si ribadisce che l'agibilità in forma parziale presentata solo per un minima quota delle funzioni principali (funzione alberghiera) e finalizzata a rendere agibili tutti i servizi correlati (Locali commerciale, ristorazioni,...) non può essere certificata in forma parziale poiché l'intervento edilizio autorizzato è finalizzato all'avvio di una struttura ricettiva "albergo con centro benessere" così come stabilito dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 08.04.2002.

Si specifica, in ultimo, che l'art. 2 punto 3 della convenzione urbanistica "... gli immobili oggetto dell'intervento non potranno essere oggetto di frazionamento o di qualsiasi altra forma di cessione separata ..." ha il fine di attivare una struttura ricettiva unitaria, per la quale non è possibile il frazionamento o la cessione separata, in quanto le unità per le quali si assevera fanno parte di un complesso edilizio che prevede l'utilizzo di parti comuni e complementari.

Si comunica altresì è in corso la verifica degli oneri concessori versati, il cui esito sarà successivamente comunicato.

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE

[redacted]

Nota

In riferimento a quanto comunicato dal Dirigente di Settore del Comune di Lecce nella predetta nota del 31.08.2023 Prot. Com. n. 147605, si precisa che gli scriventi c.t.u. – alla data odierna – non hanno ricevuto alcuna documentazione attestante la verifica degli oneri concessori versati.

11 CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Gli scriventi consulenti dal raffronto tra la documentazione prodotta dall'U.T.C. del Comune di Lecce, in risposta alle istanze inoltrate dagli stessi, e lo stato dei luoghi al momento dei sopralluoghi (vedasi rilievo fotografico), ritengono di poter affermare che:

Piano interrato

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- incompleto, in corso di costruzione.

Piano terra

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- in parte ultimato, ma complessivamente incompleto perché gran parte di esso risulta in corso di costruzione;
- la parte, le cui previsioni progettuali destinavano alla realizzazione della piscina n.2 e piscina n.3 e 4 per bambini, è assente.

Inoltre si segnala che le planimetrie allegate alla S.C.A. del 2021, in riferimento al predetto blocco del piano terra non ancora edificato, riportano una suddivisione interna ed una destinazione d'uso non prevista in alcun progetto autorizzato.

Piano primo

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- la parte ultimata presenta modifiche del posizionamento di alcuni tramezzi interni;
- in parte il piano primo è in corso di costruzione.

Piano secondo

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- in parte incompleto, in corso di costruzione.

Piano terzo e quarto

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- incompleto, in corso di costruzione.

Piano quinto

Difforme rispetto alle prescrizioni dei titoli abilitativi perchè:

- incompleto, in corso di costruzione.

Nota

Le ptc. 1055 e 1057 rappresentano aree cedute da [redacted] al Comune di Lecce, le quali secondo la convenzione del 2007 - indicante termini e modalità dell'intervento edilizio riguardante il bene eseguito - sono destinate ad ospitare opere di urbanizzazione ed al momento della loro ultimazione dovranno essere collaudate da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale ed infine accettate dalla stessa, tanto è confermato nella lettera di risposta del Dirigente del Settore

Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Lecce, [REDACTED] riportata alle pagine 17 e 18 della presente relazione.

Dalle informazioni assunte presso gli uffici tecnici comunali ciò non è ancora avvenuto.

12 REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

Per l'immobile esecutato, realizzando in regime di edilizia convenzionata, sarà necessario presentare nuovo progetto finalizzata all'acquisizione di nuovo titolo abilitativo per regolarizzare lo stato di fatto e poterne completare la sua edificazione.

13 IPOTESI DI DIVISIBILITÀ

Le caratteristiche dell'immobile consigliano la vendita dell'immobile in un unico lotto.

14 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

Vedasi relazione tecniche allegate alle pratiche edilizie.

15 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

15.1 - METODO DI STIMA

L'organismo edilizio oggetto di valutazione, come è possibile evincere dalla descrizione anteposta, presenta caratteristiche particolari dovute alla destinazione d'uso e ad una tipologia costruttiva non ordinaria per il quale il mercato presenta uno scarso numero di transazioni e di cui non sono disponibili dati relativi al reddito.

Per tali motivi, sono stati ritenuti di difficile applicazione sia il convenzionale metodo "sintetico-comparativo" nonché un metodo riconducibile ad un "approccio reddituale".

Gli scriventi C.T.U. – tenuto conto della destinazione d'uso (Albergo con Centro Benessere), delle metodiche edilizie utilizzate per la sua edificazione, dello stato di completamento al momento dei sopralluoghi (in parte ancora in corso di costruzione) hanno ritenuto che tra le metodologie che l'Estimo mette a disposizione, il più adatto fosse quello conosciuto come **Metodo del Costo di Riproduzione Deprezzato**.

Il criterio si basa principalmente sul principio economico di sostituzione che recita: *"nessun investitore razionale è disposto a pagare una somma superiore al costo di acquisto di un'area e ai costi necessari per l'edificazione di un bene immobiliare con le stesse caratteristiche di funzionalità e gradevolezza"* (Fonte: *Stima degli immobili: metodologie e pratica – Carnevali, Curatolo, Palladino – DEI Tipografia del Genio Civile*).

Il criterio individua la somma dei costi, compreso l'acquisto del suolo, necessari alla ricostruzione dell'opera oggetto di valutazione, diminuita delle detrazioni da applicare al fine di tener conto dello stato di completamento del bene, dell'obsolescenza tecnica del manufatto, dell'invecchiamento e dell'usura dei materiali costituenti l'opera stessa.

In sintesi il succitato criterio di stima può essere rappresentato dalla seguente relazione:

VALORE DELL'IMMOBILE = COSTO DELL'AREA + COSTO DELL'OPERA (con adeguamento prezzi all'attualità) - **DETRAZIONI PER VETUSTA' E STATO DI COMPLETAMENTO.**

15.2 - COSTO DELL'AREA (C_A)

- Ritenuto che il valore di acquisto del terreno (riportato nell'atto di compravendita) su cui è stato edificato il bene esecutato fosse maggiore rispetto al valore di mercato di un terreno agricolo ubicato nel Comune di Lecce e tipizzato come E/1 dal Piano Regolatore Generale;
- Tenuto conto della posizione del terreno rispetto al centro abitato e delle caratteristiche della zona di ubicazione a vocazione prevalentemente ospedaliero/sanitaria;
- Visto che il mercato immobiliare, dall'epoca di acquisto del terreno ad oggi, non ha registrato una crescita, uguale e/o proporzionale, in antitesi a quanto accadeva invece nel passato;

Per tutto quanto sopra si è ritenuto ancora valido all'attualità, il valore riportato nell'atto di acquisto (approssimato per eccesso in c.t.) e quindi è stato assunto quale valore del terreno la somma pari a: **€ 260.000,00.**

Si precisa che la predetta somma sia comprensiva degli oneri indiretti e finanziari.

15.3 - VALORE DI RIFERIMENTO DELL'OPERA

Si è fatto riferimento al testo specializzato, più recente in commercio, della DEI Editore dal titolo: "*Prezzi Tipologie Edilizie 2019*", laddove esso si è occupato di organismi edilizi riferibili alla tipologia costruttiva del bene pignorato e quindi comparabili con l'edificio oggetto della presente stima peritale.

In particolare, sono stati presi in considerazione n.2 esempi:

- Costruzione di un fabbricato uffici, isolato a pianta rettangolare;
- Edificio ad uso uffici in classe energetica "A" con parcheggio interrato.

In tali esempi il costo delle opere eseguite è risultato compreso tra i 1.330,00 €/m² e 1.500,00 €/m².

Assumendo l'estremo superiore del suddetto intervallo come **Valore di Riferimento (VdR)** cioè **1.500,00 €/m²**, perché ritenuto maggiormente adeguato all'immobile oggetto di stima, di seguito si motiverà perché è stato necessario applicare n.3 coefficienti correttivi al suddetto VdR. Infatti:

1. il primo coefficiente correttivo al VdR è stato applicato per tener conto della circostanza che le informazioni tratte dal testo di cui in premessa, fanno riferimento a costruzioni realizzate nella Regione Lombardia dove vigono condizioni climatiche, e quindi tipologie d'intervento edilizio, ovviamente diverse da quelle ordinariamente utilizzate nel Salento. Per quanto appena spiegato è stato ritenuto opportuno

applicare al Valore di Riferimento una decurtazione compresa tra il 5 ed il 7%, adottando prudenzialmente il valore massimo dell'intervallo **pari al 7%**;

2. il secondo coefficiente correttivo al VdR è stato applicato per tener conto l'immobile in oggetto ha un'età apparente di circa 10 anni, la maggior parte dei quali vissuti in stato di incompletezza.

Questo ha comportato, quanto meno, una periodica pulizia dei luoghi ed il ripristino delle opere realizzate e nel frattempo deperite.

Per tener conto di quanto sopra precisato è stata applicata la nota formula empirica suggerita dall'UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili):

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86 = \frac{(10+20)^2}{140} - 2,86 = 3,57\%$$

ottenendo una decurtazione del Valore di Riferimento (VdR) **pari al 3,57%**;

3. il terzo coefficiente correttivo al VdR è stato applicato per tener conto della circostanza che lo stesso è riferito all'anno 2019 e non all'anno 2023; motivo per cui per tenere conto dell'aumento dei prezzi intervenuto tra l'anno 2019 e l'anno 2023 è stato individuato un coefficiente maggiorativo del VdR **pari al +25%**.

Ricapitolando:

- Valore di Riferimento (VdR) del costo dell'opera pari a 1.500,00 €/m²
- Coefficienti correttivi scelti:
 - 1) Coefficiente che tiene conto della DIFFERENZA DI REGIONE = -7%
 - 2) Coefficiente che tiene conto della VETUSTA' OPERA = -3,57%
 - 3) Coefficiente che tiene conto dell'AUMENTO PREZZI (periodo 2019-2023) = +25%

Si ottiene un:

Valore di Riferimento corretto = 1500,00 €/m² x (-7%) x (-3,57%) x (+25%) = in c.t.: **1.700,00 €/m²**

Nota

Nella formulazione del predetto prezzo unitario su superficie lorda i c.t.u. hanno tenuto conto anche di un opportuno coefficiente di approssimazione relativo a possibili errori di misurazione che, per superfici così ampie, si possono verificare; nonché dello spessore variabile delle murature esterne in funzione della coibentazione realizzata.

15.4 - STIMA DELLA CONSISTENZA PARAMETRICA

In riferimento allo stato di fatto del fabbricato principale così come è stato rilevato nei sopralluoghi eseguiti a corredo dell'attività peritale e, consultata la documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lecce, è stata calcolata, per ogni piano, la superficie realizzata e la corrispondente volumetria. I risultati sono riportati nella seguente tabella:

SUPERFICI E VOLUMI STATO DI FATTO			
A.		SUPERFICIE m²	VOLUME m³
a.	PIANO INTERRATO	2448,40	11813,53
b.	PIANO TERRA	2286,18	9526,35
c.	PIANO 1	892,63	2916,68
d.	PIANO 2	892,63	2916,68
e.	PIANO 3	925,32	3027,10
f.	PIANO 4	925,32	2924,39
g.	PIANO 5	583,07	2456,29
TOTALE		8953,55	35581,02

Date le differenze di realizzazione della struttura, delle finiture e degli impianti rilevate nelle diverse aree del fabbricato, per ottenere indici omogenei è necessario parametrare le aree stesse mediante coefficienti correttivi.

La seguente tabella mostra il resoconto delle superfici e dei volumi ragguagliati.

SUPERFICI E VOLUMI RIDOTTI IN FUNZIONE DEL GRADO DI COMPLETAMENTO				
B.		% COMPLETAMENTO	SUPERFICIE m²	VOLUME m³
B1. STRUTTURE				
a.	PIANO INTERRATO	100	2448,40	11813,53
b.	PIANO TERRA	100	2286,18	9526,35
c.	PIANO 1	100	892,63	2916,68
d.	PIANO 2	100	892,63	2916,68
e.	PIANO 3	100	925,32	3027,10
f.	PIANO 4	100	925,32	2924,39
g.	PIANO 5	80	466,46	1965,03
TOTALE			8836,94	35089,76
B2. IMPIANTI				
a.	PIANO INTERRATO	100	2448,40	11813,53
b.	PIANO TERRA	65	1486,02	6192,13
c.	PIANO 1	50	446,32	1458,34
d.	PIANO 2	80	714,10	2333,34
e.	PIANO 3	50	462,66	1513,55
f.	PIANO 4	50	462,66	1462,20
g.	PIANO 5	5	29,15	122,81
TOTALE			6049,31	24895,90
B3. FINITURE				
a.	PIANO INTERRATO	5	122,42	590,68
b.	PIANO TERRA	100	2286,18	9526,35
c.	PIANO 1	55	490,95	1604,17
d.	PIANO 2	75	669,47	2187,51
e.	PIANO 3	50	462,66	1513,55
f.	PIANO 4	50	462,66	1462,20
g.	PIANO 5	0	0,00	0,00
TOTALE			4494,34	16884,46

Le superfici e i volumi complessivi ridotti sono:

SUP. RID. STRUTTURE (S.R.S.) 8836,94 m²

SUP. RID. IMPIANTI (S.R.I.)	6049,31 m ²
SUP. RID. FINITURE (S.R.F.)	4494,34 m ²
VOL. RID. STRUTTURE (V.R.S.)	35089,76 m ³
VOL. RID. IMPIANTI (V.R.I.)	24895,90 m ³
VOL. RID. FINITURE (V.R.F.)	16884,46 m ³

Considerando le seguenti percentuali di incidenza delle opere:

STRUTTURE **20%**

IMPIANTI **30%**

FINITURE **50%**

Si ottengono le seguenti superfici e volumetrie parametrate:

Superficie Lorda Parametrica (S.L.P.):

$$(S.L.P.) = (S.R.S.) \times 20\% + (S.R.I.) \times 30\% + (S.R.F.) \times 50\% = \text{in c.t.: } (S.L.P.) = 5.829 \text{ m}^2$$

Volume Parametrico (V.P.):

$$(V.P.) = (V.R.S.) \times 20\% + (V.R.I.) \times 30\% + (V.R.F.) \times 50\% = \text{in c.t.: } (V.P.) = 22.929 \text{ m}^3$$

15.5 - CALCOLO DEL VALORE DI STIMA

Costo Costruzione del fabbricato (C_{CF}):

Il Costo di Costruzione del fabbricato che tiene conto dei vari deprezzamenti si ottiene dalla seguente formula:

$$C_{CF} = S.L.P. \times C.U.O.$$

Di cui:

S.L.P.= Superficie Lorda Parametrica

C.U.O.= Costo Unitario dell'opera che tiene conto dei vari deprezzamenti

Ponendo:

$$S.L.P. = 5.829 \text{ m}^2$$

$$C.U.O. = 1.700 \text{ €/m}^2$$

Si ottiene:

$$(A) - \text{Costo Costruzione del fabbricato } (C_{CF}) = 5.829 \text{ m}^2 \times 1.700,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 9.909.894,00$$

Costo di Costruzione degli Accessori (C_{CA}):

- Realizzazione aree attrezzate (Sup. scoperta privata):
3158 m² x 40,00 €/m² = € 126.320,00 -----> in c.t.: **€ 127.000,00**
- Realizzazione aree attrezzate (Sup. scoperta pubblica – parte area fgl.249 pc.1057):
- 2237 m² x 40,00 €/m² = € 89.480,00 -----> in c.t.: **€ 90.000,00**
- Sistemazione esterna piano interrato (intercapedini, rampa, ecc.):
1794 m² x 50,00 €/m² = € 89.703,00 -----> in c.t.: **€ 90.000,00**

- Struttura locale tecnico UTA, Sala polivalente (Sup. coperta piano interrato):
88,45m² x 358,00 €/m² = € 31.665,00 -----> in c.t.: **€ 32.000,00**
- Struttura locale autoclave, riserva idrica, riserva antincendio, locale pompe (sup.cop.):
- 94,50m² x 358,00 €/m² = € 33.831,00 -----> in c.t.: **€ 34.000,00**
- Cabina elettrica: **€ 15.000,00**
- Muri di sostegno:
748,32 m³ x 200,00 €/m³ = € 149.664,00 -----> in c.t.: **€ 150.000,00**

(B) – Sommando, il valore totale degli accessori (C_{CA}) ammonta a **€ 538.000,00**

Costi Diretti e Indiretti:

Il Costo Tecnico di Costruzione C_{TC} è la somma del costo del fabbricato più quello per la realizzazione degli accessori:

$$C_{TC} = C_{CF} + C_{CA} = € 9.909.894 + € 538.000 = € 10.447.894$$

perciò

$$(C) \text{ Oneri di Urbanizzazione}^{(*)} = 5\% * (C_{CF}) = € 495.495,00$$

^(*)Oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e Contributo concessorio.

$$(D) \text{ Spese tecniche} = 6\% * (C_{TC}) = € 626.874,00$$

$$(E) \text{ Spese allacci} = 2\% * (C_F) = € 198.198,00$$

$$(F) \text{ Spese generali} = 2\% * (C_F) = € 198.198,00$$

$$(G) \text{ Spese di commercializzazione} = € 0,00$$

$$\text{TOTALE Costi Diretti e Indiretti } C_{DI} = (C+D+E+F+G) = € 1.518.764$$

COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI C_{TCO}: € 11.966.658

$$\text{Costo dell'Area } (C_A) = € 260.000$$

Oneri Finanziari (O_F)

Gli oneri finanziari coincidono con il costo del denaro, ovvero con il costo degli interessi sostenuti dall'imprenditore per finanziare l'intera operazione. Di regola una parte degli interessi decorre dal momento dell'acquisto dell'area ed una parte dall'inizio dei lavori. Nel caso in esame si ipotizza che l'erogazione del credito avvenga a metà dell'esecuzione dell'opera considerando quello relativo all'acquisto dell'area incluso nel valore assegnato (cfr. paragrafo 14.2).

COSTO DELL'AREA	C _A =	260 000 €
COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATO	C _{CF} =	9 909 894 €

COSTO DI COSTRUZIONE ACCESSORI	$C_{CA} =$	538 000 €	
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE E RELATIVI ONERI INDIRETTI	$C_{TCO} =$	11 966 658 €	
COSTI DIRETTI E INDIRETTI (B+C+D+E+F)	$C_{DI} =$	1 518 764 €	
COSTO TECN. DI COSTRUZ. E RELATIVI ONERI DIR. E IND.	$C_C =$	$(C_{TCO}+C_A)$	= 12 226 658 €

Gli Oneri Finanziari sono calcolati sulla quota parte di capitale preso a prestito con la nota formula dell'interesse composto:

$$O_F = (C_C) \times d \times [(1+r)^n - 1]$$

Di cui:

C_{TC} = costo di costruzione dell'opera;

d = percentuale di indebitamento;

r = tasso di interesse,

n = numero di mesi = 72 (6 anni);

Riguardo alla percentuale di indebitamento va osservato che la sua quantificazione non è un'operazione semplice essendo correlata a caratteristiche soggettive del promotore (capacità economiche, propensione al rischio, affidabilità come debitore, garanzia offerte alle Banche). Tuttavia, in linea con quanto previsto dal recente accordo sui requisiti patrimoniali delle banche (Basilea 2) il sistema creditizio non è disponibile a finanziare un'operazione immobiliare per più del 60% del capitale complessivo da investire.

Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile con il tasso Eurirs (per operazioni maggiori di un anno) o Euribor (per operazioni inferiori ad un anno) vigente, maggiorato dello spread di mercato. Il valore dell'Eurirs a 6 anni è pari a 3,41 % a cui si aggiunge uno spread applicato dalle Banche pari a 1% si ha un tasso di interesse sul debito approssimato a 4,40 %.

Per cui si ha:

$$O_F = (C_C) \times d \times [(1+r)^n - 1] =$$

$$= € 12.226.658 \times 60\% \times [(1 + 0,044)^6 - 1] = \text{in c.t. } € 2.162.658$$

Utile del Promotore (U_{PC})

Nel caso in esame l'utile del promotore è stato espresso in percentuale sui costi sostenuti, precisando che anche se trattasi di immobile a destinazione non ordinaria, si fa comunque riferimento all'esistenza di un promotore, in base al principio di ordinarietà.

$$U_{pc} = p\% \times (C_C + O_F)$$

Da cui:

$$U_{pc} = 10\% (\text{€ } 12.226.658 + \text{€ } 2.162.658) = \text{in c.t. € } 1.438.932$$

16 CONCLUSIONI

Da quanto precedentemente esposto e alla luce della documentazione analizzata e considerate le misure già descritte, si possono riassumere le informazioni già dettagliatamente esposte nei paragrafi precedenti e riportate nel seguente prospetto riepilogativo:

COSTO DELL'AREA	C _A	260 000 €
COSTO DI COSTRUZIONE FABBRICATO	C _{CF}	9 909 894 €
COSTO DI COSTRUZIONE ACCESSORI	C _{CA}	538 000 €
COSTI DIRETTI E INDIRETTI	C _{DI}	1 518 764 €
ONERI FINANZIARI	O _F	2 162 658 €
UTILE DEL PROMOTORE	U _P	1 438 932 €
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO		15 828 248 €
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO ARROTONDATO		15 800 000,00 €

Pertanto, al fine di rispondere al quesito posto dall'Ill.mo G.E. circa la determinazione del valore di mercato dell'edificio pluripiano destinato ad "Albergo con Centro Benessere" sito in Lecce al Viale Gino Rizzo, n.11 – angolo Via G. Moscati, si ritiene che lo stesso si possa indicare in **€ 15.800.000,00 (quindicimilionioctocentomila/00)**.

Lecce, 26/10/2023

I Consulenti del Giudice Esecutore

ELENCO ALLEGATI:

- All.1 - Foto aerea;
- All.2 - Documentazione fotografica;
- All.3 - Verbali di sopralluogo;
- All.4 - Ispezione ipo-catastale;
- All.5 - Visura catastale per soggetto al 04/10/2023;
- All.6 - Visure catastali dei terreni ceduti NCT fg 249 ptc 1055 e1057;
- All.7 - Estratto di mappa catastale;
- All.8 - Elaborato planimetrico catastale del 15/04/2021;
- All.9 - Planimetrie catastali al 04/10/2023;
- All.10 - Permesso di Costruire n.505/14 del 28/11/2014;
- All.11 - Voltura del P.d.C. n.505/14 del 23/12/2015;
- All.12 - Elaborati grafici allegati al P.d.C. n.505/14:
 - Relazione Tecnica
 - Tav. 1 – Planimetria generale
 - Tav. 2a - Piano Interrato
 - Tav. 2b - Piano Terra
 - Tav. 2c – Piano Primo
 - Tav. 2d - Piano Secondo
 - Tav. 2e - Piano Terzo
 - Tav. 2f - Piano Quarto
 - Tav. 2g - Piano Quinto
 - Elaborato grafico analitico con computo delle superfici situazione esistente
- All.13 - Stralcio S.C.I.A. n.456 del 13/04/2017;
- All.14 - Stralcio S.C.I.A. n.778 del 12/06/2018:
 - Note istruttoria
 - Modulo SCIA con timbro protocollo
 - Relazione tecnica
 - Relazione fotografica
 - Elaborato grafico n.1 – Inquadramento urbanistico
 - Elaborato grafico n.2 – Piano terra Planimetria corpo servizi approvato e planimetria corpo servizi modificato
 - Elaborato grafico n.3 – Comparazione pareti in cartongesso cucine e locali
 - Elaborato grafico n.4 - Planimetria corpo servizi modificato e arredato
- All.15 - Stralcio S.C.I.A. n.818 del 18/06/2018;
 - Note istruttoria
 - Modulo SCIA con timbro protocollo
 - Relazione tecnica

- Elaborato grafico n.2 – Tavola approvata piano terra – area piscina con P.d.C. n.505/2014 e progetto piano terra – area piscina per modifica tamponamento esterno. Pianta
- Elaborato grafico n.3 – Prospetto posteriore est approvato e prospetto posteriore est di progetto
- Elaborato grafico n.4 – Prospetto posteriore nord approvato e prospetto posteriore nord di progetto
- Elaborato grafico n.5 – Tavola approvata piano quinto con P.d.C. n.505/2014 e progetto piano quinto per modifica destinazione d'uso e tamponamento esterno. Pianta prospetti e sezioni

All.16 - Stralcio S.C.I.A. n.819 del 18/06/2018:

- Note trasmissione comune
- Elaborato grafico – Planimetria stato di progetto

All.17 - Stralcio S.C.I.A. n.658 del 03/06/2020;

- Modulo SCIA
- Nota prot. n.77929 del 06/07/2020 del Comune di Lecce

All.18 - Tav.1 - Pianta p.l. – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.19 - Tav.2 - Pianta p.T. – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.20 - Tav.3 - Pianta p.1 – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.21 - Tav.4 - Pianta p.2 – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.22 - Tav.5 - Pianta p.3 – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.23 - Tav.6 - Pianta p.4 – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.24 - Tav.7 - Pianta p.5 – Stato di fatto al momento dei sopralluoghi;

All.25 - Atto di provenienza del 27/12/2005;

All.26 - Convenzione per l'attuazione della variante urbanistica al P.R.G del 17/10/2007;

All.27 - Convenzione integrativa per l'attuazione della variante urbanistica al P.R.G. del 27/06/2012;

All.28 - Contratto di affitto del 12/08/2015;

All.29 - Contratto di godimento immobile in funzione della sua successiva alienazione del 15/04/2016;

All.30 - Atto unilaterale d'obbligo per costituzione di vincolo di destinazione a parcheggio auto del 27/08/2021;

All.31 - Lettera risposta Ufficio Agibilità del Comune Lecce ad ex-custode del 22/04/2022;

All.32 - Nota prot.n.36132 del 27/02/2023 per notizie edilizio-urbanistiche dei c.t.u. al Comune di Lecce del 24/02/2023;

All.33 - Riscontro nota prot. n.36132 del 27/02/2023 da Uff. Commercio Comune di Lecce del 02/03/2023;

All.34 - Nota prot. n.111445 del 22/06/2023 di sollecito dei ctu al Comune di Lecce;

All.35 - Riscontro nota prot. n.111445 del 22/06/2023 del Comune di Lecce del 31/08/2023;

All.36 - Estratti dalla pubblicazione DEI: "*Prezzi per tipologie edilizie*" – casi di raffronto;

All.37 - Stralci S.C.A. del 14.04.2021

All.38 - Elaborati grafici allegati alla S.C.A. del 14/04/2021

- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 – Porzione agibile quotata piano terra
- Tav. 4 – Porzione agibile quotata piano primo
- Tav. 6 – Porzione agibile quotata piano secondo