



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

## Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

contro:

**R.G.E. 620/2018**

**Giudice: DOTT. GIANCARLO MAGGIORE**

**ELABORATO PERITALE**

**Del: 28/01/2020**

*Tecnico incaricato:*

*CF:*

*con studio in*

*telefono:*

*email:*

*email (pec):*



**INDICE GENERALE****Lotto 1: Beni in Villaggio Paradiso, SP358, Km 12 a Santa Cesarea Terme (73020) LE,**

<b>Italia</b> .....	<b>1</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	<b>1</b>
Corpo 1 .....	1
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b> .....	<b>1</b>
<b>STATO DI POSSESSO</b> .....	<b>1</b>
<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	<b>2</b>
<b>ISCRIZIONE DI IPOTECA</b> .....	<b>2</b>
<b>TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE</b> .....	<b>2</b>
<b>CONFORMITA' IMMOBILE</b> .....	<b>3</b>
<b>PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...</b> .....	<b>4</b>
Attuali proprietari: .....	4
<b>PRATICHE EDILIZIE</b> .....	<b>4</b>
<b>CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE</b> .....	<b>4</b>
Dettaglio delle fonti .....	5
<b>VALORE DEL LOTTO</b> .....	<b>5</b>
<b>ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1</b> .....	<b>6</b>
<b>CORPO 1: ALBERGHI E PENSIONI</b> .....	<b>6</b>
<i>Definizione quote e tipologia del diritto</i> .....	6
<i>Identificazione catastale</i> .....	6
<i>Descrizione sommaria</i> .....	6
<i>Destinazione urbanistica</i> .....	6
Strumento urbanistico vigente .....	7
<i>Consistenza</i> .....	7
<i>Valorizzazione</i> .....	7



# **Lotto 1: Beni in Villaggio Paradiso, SP358, Km 12 a Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia**

**STRUTTURA TURISTICO-ALBERGHIERA RESORT-HOTEL**

\*\*\*\*

## **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

### **Corpo 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del corpo pignorato, appartenente a \_\_\_\_\_ p.IVA \_\_\_\_\_, classificato come Alberghi e pensioni, sito in Villaggio Paradiso, SP358, Km 12 a Santa Cesarea Terme (73020) LE, Italia.

Il corpo e sviluppo una superficie reale lorda di 1.00 mq

### **Identificazione catastale**

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, foglio 12, particella 191, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria D/2, rendita Euro 13.692,00,

## **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* periferica
- *Area urbanistica:*
- *Parcheggi:*
- *Caratteristiche:* di pregio
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:*
- *Importanti centri limitrofi:* Otranto
- *Attrazioni paesaggistiche:* Parco Naturale Regionale "Costa Otranto Santa Maria di Leuca e Bosco di Tricase"
- *Attrazioni storiche:*

## **STATO DI POSSESSO**

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto d'affitto

- † Tipo di contratto: anni 9 (nove) come previsto dall'art. 27, co.3, L.392/1978
- † Per l'importo di € 35.000,00 annui
- † Con scadenza il 10/08/2026
- † Trascritto a Udine il 25/10/2017 ai nn Registro generale 33759 - Registro Particolare 25620

Per patto espresso le parti hanno richiamato l'art 29 della citata L.392/1978 laddove prevede il rinnovo tacito del contratto, alla sua prima scadenza, per ulteriori anni nove.



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva)Iscrizione 22/06/2010, a favore di  
 contro e derivante da CONCESSIONE A GARANZIA

DI MUTUO

Importo capitale: 1.000.000,00

A firma di Notaio il 07/06/2010 ai nn Numero di repertorio 124701/26012

Tasso interesse annuo 2,988% Totale € 2.000.000,00

**Iscrizione ipoteca volontaria a favore di dd. 22/6/2010 n. 23878/4610**

Mutuo di euro 1.000.000,00 da rimborsare in 10 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Cesarea Terme, alla Strada Litoranea Santa Casarea Ter n. 11, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 191 natura D8 al piano T e al Catasto Terreni al foglio 12 particella 190 natura T di are 84.43.

Annotazioni:

- registro generale n. 24419 registro particolare n. 2947 del 20/7/2012, in virtù di atto per nota di del 18/6/2012 repertorio n. 229. Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare in Santa Cesarea Terme distinta ala Catasto Fabbricati al foglio12 particella 337.
- registro generale n. 27891 registro particolare n. 3276 del 20/8/2012. Erogazione a saldo

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

Tipologia Pignoramento, a favore di , contro  
 e derivante da atto dell' Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Lecce del 29/11/2018 repertorio n. 7630  
 Trascritto a - il 08/02/2019 ai nn registro generale n. 4798 registro particolare n. 3954 del 8/2/2019  
 intera proprietà delle unità immobiliari in Santa Cesarea Terme, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12  
 particella 191 natura D8 e al Catasto Terreni al foglio 12 particella 190 natura T di are 84.43.

Tipologia Locazione, a favore di , contro e derivante da atto  
 A firma di notar li il 10/08/2017 ai nn repertorio n.4271  
 Trascritto a il 25/10/2017 ai nn registro generale n. 33759 registro particolare n. 25620  
 intera proprietà dell'unità immobiliare in Santa Cesarea Terme, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12  
 particella 191 sub. 1 natura D2.

Tipologia Servitù: Passaggio volontario, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.p.A, contro  
 e derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO  
 A firma di notar il 30/05/2013 ai nn repertorio 27119/10758  
 Trascritto a Lecce il 25/06/2013 ai nn Registro Particolare 14654 Registro Generale 19447  
 Servitù perpetua di passaggio autom e cavi a carico dell'unità immobiliare in Santa Cesarea Terme, distinta  
 al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 191 sub. 1 natura D2  
 Con atto di compravendita del 21/06/2013 a firma del Notaio (Numero 27119 del  
 Repertorio Numero 10758 della Raccolta) la società vende e trasferisce a "ENEL  
 DISTRIBUZIONE S.p.A." fabbricato adibito a cabina di trasformazione per l'energia elettrica, a piano  
 terreno, della superficie di circa metri quadrati diciotto (mq. 18), ubicato nell'ambito di complesso turistico  
 alberghiero. Data l'ubicazione del locale uso cabina in oggetto, intercluso per tutti e quattro i lati in altra  
 proprietà della società venditrice, al fine di consentirne l'accesso e l'allaccio alla rete elettrica, viene  
 costituita una servitù perpetua e gratuita di passaggio per automezzi e cavi di cui la già gode di  
 una servitù di passaggio, costituita con atto a rogito del Notaio del 28/6/1991, registrato  
 a Lecce il 4/7/1991 al n. 5237 e trascritto in Lecce il 29/6/1991 al n. 20177 .



**CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

**Non sono state rispettate le prescrizioni contenute all'interno del permesso di costruire n° 30/2012, pratica edilizia n° 42/2012:**

- ▮ sono stati realizzati lucernari al livello di copertura;
- ▮ sono stati collocati elementi decorativi sui muri di coronamento ivi comprese le capase salentine;
- ▮ la copertura della sala ristorante è a falda;
- ▮ alcune rifiniture di pareti esterne aventi rifiniture diverse da intonaci e tinteggiatura bianca.

**Lo stato di fatto è differente da quanto autorizzato con Permesso di costruire 6/2017:**

- ▮ una delle due strutture ombreggianti è stata parzialmente tamponata con infissi e cambiato l'uso da reception a lavanderia.

**Lo stato di fatto è differente da quanto autorizzato con Permesso di Costruire n° 47/2018:**

- ▮ la passerella non è amovibile;
- ▮ è stata realizzata una sola delle due pedane amovibili e di dimensioni differenti.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Rimessa in pristino per eliminare la parte abusiva, per ritornare allo stato concessionato

- ▮ 01 - smontaggio e rimontaggio degli infissi della sala ristorante: € 3.462,00
- ▮ 02 - rimozione della copertura della sala ristorante: € 1.327,20
- ▮ 03 - rimozione della struttura lignea della sala ristorante: € 2.401,60
- ▮ 04 - ricollocamento del solaio con posa piana: € 6.843,38
- ▮ 05 - ricollocamento del manto di copertura: € 2.169,34
- ▮ 06 - rimozione di lucernai a livello coperture e rimozione di infissi in vetro e alluminio della reception: € 615,70
- ▮ 07 - controsoffitto interno a tamponamento dei lucernari rimossi: € 1.040,00
- ▮ 08 - tamponamento con lamiera grecata dei fori dei lucernari: € 1.050,00
- ▮ 09 - rete ripartizione per soletta collaborante della lamiera grecata: € 25,60
- ▮ 10 - soletta collaborante con lamiera grecata in calcestruzzo: € 194,50
- ▮ 11 - sovrapprezzo per getto a mano della soletta collaborante: € 20,98
- ▮ 12 - impermeabilizzazione della soletta collaborante : € 120,30
- ▮ 13 - pavimentazione solare su soletta collaborante : € 183,75
- ▮ 14 - rimozione della pavimentazione della passerella : € 486,00
- ▮ 15 - rimozione della struttura in ferro della passerella : € 2.160,00
- ▮ 16 - trasporto a spalla di materiale demolito sino all'area di cantiere: € 787,50
- ▮ 17 - rimozione delle capase salentine: € 472,50
- ▮ 18 - ripristini di tinteggiatura superfici interne: € 890,00
- ▮ 19 - lavaggio di muri esterni aventi colore diverso dal bianco: € 530,00
- ▮ 20 - tinteggiatura di muri esterni aventi colore diverso dal bianco: € 2.830,00

le voci elencate sono meglio descritte nel computo metrico allegato

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Non sono state riscontrate irregolarità

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: -

- ▮ -: € 0,00



**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...****Attuali proprietari:**

- † p.IVA dal 08/10/2002, in forza di DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 08/10/2002 protocollo n. 392118 a firma di Tribunale Lecce il 08/10/2002 ai nn. -, trascritto a Lecce il 02/01/2003 ai nn. Repertorio n.: 2739 Rettificata dalla trasc. n.14665/2005 (n. 31436.1/2002)

**PRATICHE EDILIZIE**

- † Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 63/2005 intestato a in qualità di Amministratore  
Unico della Società per la pratica di Concessione Edilizia per lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico alberghiera (hotel-resort)  
Rilasciata il 02/07/2017 al numero di protocollo
- † Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 67/2010 intestato a in qualità di Amministratore  
Unico della Società per la pratica di Permesso di Costruire n. 87/2011  
Rilasciata il 15/12/2012 al numero di protocollo
- † Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 42/2012 intestato a in qualità di Amministratore  
Unico della Società per la pratica di Permesso di Costruire in variante n. 38/2012 per lavori di variante  
Rilasciata il 19/06/2012 al numero di protocollo  
Agibilità/Abitabilità del 10/07/2012 al numero di protocollo 4332/2012
- † Codice identificativo: Pratica edilizia n. 16/2015 intestato a in qualità di Amministratore  
Unico della Società per la pratica di Permesso di costruire 6/2017 per lavori di Installazione di due strutture ombreggianti smontabili e collocazione di una vasca idromassaggio prefabbricata, amovibile  
Pratica presentata il 19/03/2015 al numero di protocollo 1785  
Rilasciata il 22/02/2017 al numero di protocollo
- † Codice identificativo: Pratica Edilizia n. 77/2017 intestato a in qualità di Amministratore  
Unico della Società per la pratica di Permesso di Costruire n.47/2018 per lavori di realizzazione di una passerella e di due pedane amovibili temporanee e stagionali  
Pratica presentata il 19/12/2017 al numero di protocollo 9300  
Rilasciata il 08/08/2018 al numero di protocollo

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE****Quadro di sintesi nazionale del mercato non residenziale**

Il Rapporto Immobiliare 2019 redatto dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e ABI – Associazione Bancaria Italiana, riporta quanto segue: "Anche nel 2018 i settori del mercato non residenziale risultano complessivamente in espansione, confermando una dinamica in atto positiva dal 2014. E' in crescita il leasing di immobili commerciali, con riferimento all'opzione finale d'acquisto, per i contratti stipulati nel 2018 si registrano percentuali in linea con l'anno precedente (5,2%), mentre per lo stock dei contratti in essere a fine anno si osserva una percentuale molto più elevata (12,5%), con una diminuzione di 0,5 punti percentuali rispetto a fine 2017. Guardando ai sotto-comparti, **si osservano per i contratti stipulati percentuali di opzione d'acquisto più elevate per gli alberghi e centri ricreativi - pari all'11,7%- con una crescita rispetto all'anno precedente di 4,3 p.p.**; in crescita anche l'opzione finale d'acquisto negli altri sotto-comparti, ad eccezione degli immobili industriali che registrano una riduzione di circa 1 punto percentuale rispetto allo scorso anno".

Il mercato immobiliare della Provincia di Lecce nel 2018 mostra tendenze che vanno omogeneizzandosi nelle varie macroaree provinciali: il numero di transazioni continua, sia pur moderatamente, ad aumentare, mentre i prezzi registrati rimangono sostanzialmente fermi.



promossa da:

Molto frequentemente gli scambi hanno per oggetto beni immobili di secondaria importanza, spinti soprattutto dall'esigenza di alleggerire il patrimonio da immobili che non riescono a produrre reddito.

La stagnazione perdurante delle quotazioni, anzi il lieve ritocco verso il basso, sia nel capoluogo che nella provincia denotano una situazione praticamente strutturale e non più congiunturale.

(Fonte: Agenzia delle Entrate - RAPPORTO IMMOBILIARE 2019 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva)

Lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire al complesso immobiliare.

Come noto, invece, il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, una pluralità di operatori economici determina in un libero mercato delle compravendite.

La struttura alberghiera presenta in particolare, rispetto a quello di altre tipologie, delle caratteristiche sostanzialmente diverse sotto vari profili: architettonico, distributivo, funzionale, impiantistico.

Valore albergo: criterio reddituale e il criterio finanziario

Il criterio reddituale e il criterio finanziario sono sicuramente i più appropriati. Il *criterio reddituale* consiste nel capitalizzare i redditi che, in base alle attese, l'albergo sarà in grado di produrre attraverso un tasso di capitalizzazione (cap rate).

Il criterio finanziario si serve del metodo finanziario dei *Flussi di Cassa Attualizzati*.

Nonostante ci si possa servire di tutti questi strumenti volti ad applicare nel miglior modo possibile il criterio reddituale o finanziario spesso è necessario confrontare o mediare i risultati ottenuti con altre metodologie di valutazione come ad esempio il criterio di mercato. Il metodo consiste nel comparare i prezzi riscontrati in transazioni che possono definirsi comparabili e necessita di una serie storica sufficientemente ampia di transazioni aventi per oggetto beni comparabili. Il principio è fondato sull'equilibrio tra domanda offerta ma il limite consiste proprio nella difficoltà di comparare immobili che generalmente hanno caratteristiche uniche e soprattutto di reperire dati sufficienti, in particolar modo, in mercati non ancora maturi.

**Procedimento sintetico comparativo: stima a camera**

Il complesso immobiliare utilizzato ad albergo, nelle attuali condizioni non necessita di ristrutturazione per poter essere immesso sul mercato.

**Determinazione del valore della struttura a nuovo**

Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per un albergo a quattro stelle può variare da € 100.000 a € 120.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi), a cui aggiungere la Gestione manageriale dell'operazione pari all' 8% del costo e l'utile dell'imprenditore del 15%

valore di € 100.000 a camera	16	€ 100.000,00	€ 1.600.000,00
Gestione manageriale dell'operazione: 8% del costo	8%		€ 128.000,00
			€ 1.728.000,00
Utile dell'imprenditore 15% del costo totale	15%		€ 259.200,00
			€ 1.987.200,00

**Dettaglio delle fonti**

- 1 Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce
- 1 - exeo.it; - Agenzia delle Entrate - RAPPORTO IMMOBILIARE 2019 Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva; - ESTRATTO RAPPORTO 2017 SUL MERCATO IMMOBILIARE ALBERGHIERO DELL' ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE SCENARI IMMOBILIARI.

**VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero	€ 1.987.200,00
Valore medio ponderale ridotto del 15%	€ 1.689.120,00
Valore complessivo a corpo degli oneri	€ 27.610,35
Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti :	<b>€ 1.661.509,65</b>



**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1****CORPO 1: ALBERGHI E PENSIONI**

Il presente corpo comprende anche il terreno identificato al foglio 12 particella 190. Detta particella è stata dapprima soppressa e unita alla 191 (Catasto terreni) dello stesso foglio avente superficie catastale 1ha 19are 57ca, derivante da Tipo mappale del 25/06/2012 protocollo n. LE0239342 in atti dal 25/06/2012 presentato il 25/06/2012 (n. 239342.1/2012); in seguito l'unità immobiliare è stata soppressa dal 29/06/2012. La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: foglio 12 particella 191 sub. 1.

Il terreno su cui sorge la struttura è **vincolato e dichiarato tra gli Immobili e aree di notevole interesse pubblico** ai sensi dell'art. 136 e 157 del Codice, inoltre è inserito all'interno di un Parco Naturale Regionale: Parchi e Riserve (art. 142, comma 1, lett. f, del Codice) consistono nelle aree protette per effetto dei procedimenti istitutivi nazionali e regionali.

E' inglobato nelle **aree di salvaguardia visiva** di elementi antropici e naturali puntuali o areali di primaria importanza per la conservazione e la formazione dell'immagine identitaria e storicizzata di paesaggi pugliesi, anche in termini di notorietà internazionale e di attrattività turistica.

Inoltre fa parte:

- dei territori costieri, per cui **non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano la realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia,**
- dei Siti di rilevanza naturalistica (art. 143, comma 1, lettera e, del Codice) che consistono nei siti ai sensi della Dir. 79/409/CEE, della Dir. 92/43/CEE di cui all'elenco pubblicato con decreto Ministero dell'Ambiente 30 marzo 2009 e nei siti di valore naturalistico classificati all'interno del progetto Bioitaly come siti di interesse nazionale e regionale per la presenza di flora e fauna di valore conservazionistico.

**Definizione quote e tipologia del diritto**

1 Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a \_\_\_\_\_ p.IVA \_\_\_\_\_, sita in via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,

**Identificazione catastale**

1 \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, foglio 12, particella 191, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, categoria D/2, rendita Euro 13.692,00,

**Descrizione sommaria**

Il corpo

L'intero fabbricato è stato edificato nel 1980 e ristrutturato nel 2012.

piano terra: ingresso, sala reception, sala, terrazza ristorante, vani cucine, vani tecnici, vani magazzini, 2 (due) bagni per il personale, 2 (due) bagni per i clienti, corridoio, 11 camere con bagno, terrazze;

piano terra sottostante: 3 (tre) camere con bagno e terrazze, un locale tecnico area piscina: piscina, vano tecnico, bagni servizio, una camera con bagno area ex cabina ENEL, 2 (due) camere con bagno e terrazze

area entrata: 1 ufficio indipendente, parcheggi, giardini ed aree di pertinenza.

**Destinazione urbanistica**

promossa da:

**Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale), in forza di delibera n. 688.del 14.03.1980.

Norme tecniche ed indici:

Ricade nel piano di lottizzazione del Sub Comprensorio 26/A approvato con DPGR n. 457/deI 30.03.1979; di un Piano Regolatore Generale vigente (adottato con delibera C.C. n.96 del 30.11.1984 ed approvato in via definitiva con delibera G.R. n. 688.del 14.03.1980). Con il Consiglio Comunale n. 42 del 30.11.2001 sono state individuate le aree ricadenti nei territori costruiti.

**Consistenza**

	Valore	Coefficiente	Commerciale
<b>camere da letto n°16</b>			
- <i>Superficie reale lorda</i>	1.00 mq	16.00	16.00 mq
Sulla base dei dati economici espressi nelle rilevazioni di mercato si ottiene che per strutture di tipo ricettivo, aventi caratteristiche similari a quella in valutazione, il "costo di costruzione" per un albergo a quattro stelle può variare da € 100.000 a € 120.000 circa per camera (oneri finanziari ed utile esclusi)			
<b>Totale</b>			
Superficie reale lorda	1.00 mq		16.00 mq

**Valorizzazione**

Riepilogo valutazioni medie ponderali, calcolate per superfici lorde

Valore medio ponderale intero:	€ 1.600.000,00
Valore complessivo a corpo degli accessori:	€ 387.200,00
Valore complessivo intero:	€ 1.987.200,00
Valore complessivo quote e diritto:	<b>€ 1.987.200,00</b>

