

TRIBUNALE DI TARANTO

- SEZIONE FALLIMENTARE -

- Fallimento

(Sentenza 3926/1988)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- RELAZIONE DI STIMA-

-Giudice Delegato:

Dott. Giuseppe DEFRANCESCA

-Curatore Fallimentare: Dott. Antonio PASTORE

-C.T.U. : Ing. Orazio SETTE



Firmato digitalmente da:

Sette Orazio

Firmato il 22/09/2025 19:58

Seriale Certificato: 3561247

Valido dal 13/05/2024 al 13/05/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI TARANTO

Sezione Fallimentare

Relazione di consulenza tecnica redatta dal sottoscritto Ingegnere Orazio Sette nella qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, nel Fallimento (Sentenza 3926/1988).

Premesse

Il sottoscritto Ing. Orazio Sette, per incarico del Giudice Delegato Dott. Giuseppe De Francesca del Tribunale di Taranto – Sez. Fallimentare, ha ricevuto mandato di effettuare tutti i rilievi e gli accertamenti necessari per:

- 1) *“procedere con una nuova perizia di stima del compendio alberghiero “Eden Park Hotel”, nello stato di fatto in cui verrà a trovarsi successivamente alle opere di messa in sicurezza e bonifica attualmente in corso”*
- 2) *“quantificare i danni subiti dal compendio alberghiero denominato Eden Park Hotel a seguito dell’incendio propagatosi in data 30.07.2024”.*

Operazioni del consulente

Accettato il mandato lo scrivente ha provveduto a contattare il Curatore Fallimentare Dott. Antonio Pastore, per dare inizio alle operazioni, richiedere la documentazione utile in suo possesso, nonché accedere ai luoghi oggetto di stima.

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito vari successivi accessi presso l’immobile nell’attivo del Fallimento destinato a struttura alberghiera e denominato “Eden Park Hotel”, sito in Pulsano (TA) località Lido Silvana, sia in precedenza che successivamente alle operazioni di bonifica e messa in sicurezza resesi necessarie dopo il vasto incendio che ha interessato la pineta sita a ridosso del litorale della Marina di Pulsano in data 30/07/2024. L’area esterna è stata oggetto di messa in sicurezza mediante l’abbattimento di n.45 conifere mediante taglio a raso delle piante, come da relazione di collaudo del tecnico incaricato Dott. Agronomo Nicola Melucci del 20/05/2025 ed è stata oggetto di bonifica da cemento amianto originariamente presente nelle lastre di copertura dei bungalow e depositata in frammenti sul terreno in seguito all’incendio del 30/07/2024, eseguita dalla ditta _____, come da comuni-

cazione di fine dei lavori trasmessa al Curatore Fallimentare in data 31/01/2025 ad ultimazione dei lavori.

Oltre ai sopralluoghi presso la struttura alberghiera sopra citata, lo scrivente ha effettuato visure e verifiche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano, al fine di verificare la situazione catastale, tecnico-amministrativa, nonché la regolarità sotto il profilo urbanistico degli immobili di che trattasi.

In particolare presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Taranto lo scrivente eseguiva le necessarie visure delle unità immobiliari e richiedeva copia degli stralci di mappa catastale, nonché delle planimetrie catastali dei fabbricati. La documentazione raccolta presso gli uffici del Catasto di Taranto è allegata alla presente relazione.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano il sottoscritto ha verificato la situazione tecnico-amministrativa degli immobili, prendendo visione ed effettuando copia degli atti abilitativi rilasciati ed altra documentazione utile, in seguito richiamata. Lo scrivente ha inoltre richiesto il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo all'intera area oggetto di perizia e di stima.

Noti la tipologia e le caratteristiche degli immobili, lo stato di conservazione dei fabbricati, la posizione rispetto al centro abitato, alle strade, le urbanizzazioni presenti, la situazione tecnico-amministrativa, lo scrivente ha effettuato ampie indagini di mercato presso imprenditori e tecnici locali, agenzie immobiliari, studi notarili, al fine di risalire al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia.

Le fotografie più significative vengono allegate alla presente relazione.

Dall'analisi ed elaborazione degli elementi raccolti scaturisce la sotto riportata relazione di perizia.

Per comodità di esposizione nella presente relazione segue la formazione dei Lotti e la relativa analisi, comprendente l'identificazione del bene, i confini e i dati catastali, la descrizione sommaria del bene, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, la stima degli immobili.

Formazione dei Lotti

Gli immobili sono stati individuati sulla base della documentazione fornita allo scrivente dal Curatore Fallimentare ed in base alle risultanze delle visure catastali eseguite. In considerazione della effettiva consistenza dei beni oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. individua il seguente Lotto unico:

Lotto Unico: Piena proprietà di un compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva alberghiera in Pulsano (TA), località Lido Silvana, denominato “Eden Park Hotel”. Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica principale distribuito su 5 livelli comprendenti camere con bagno, depositi, Hall, sala colazione, sala ristorante, cucina e servizi tecnici vari; una palazzina in corpo staccato composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo comprendente camere con bagno, depositi e servizi; altri tre piccoli fabbricati in corpo staccato comprendenti camere e/o piccoli alloggi; un bungalow; tettoia, piscina e campo da tennis in precarie condizioni e altri manufatti minori quali forni a legna e vani tecnici.

Il compendio immobiliare risulta notevolmente danneggiato in seguito ad un incendio che ha interessato la zona di Lido Silvana in data 30/07/2024 e necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento di impianti e finiture sia interne che esterne.

L’immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pulsano al Fg. 18 P.lla 27, categoria D/2, rendita € 55.023,32.

L’immobile confina a ovest con viale dei Micenei (S.P. 122 litoranea salentina), a nord con Viale dello Jonio (S.P. 121), a est con viale dei Gelsomini, salvo altri.

<i>Catasto Fabbricati</i>								
<i>Lotto</i>	<i>Fg.</i>	<i>P.lla</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
<i>Comune di Pulsano</i>								
Lotto Unico	18	27	-	D/2	-	-	-	€ 55.023,32
In ditta: (proprietà 1/1)								

Catasto Terreni								
Lotto	Fg.	P.lla	Sub	Qualità	Cl	Superficie.	R.D.	R.A.
Comune di Pulsano								
Lotto Unico	18	27	-	Ente Urbano	-	are 69 ca 47	-	-
In ditta: --								

Lotto Unico

Piena proprietà di un compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva alberghiera in Pulsano (TA), località Lido Silvana, denominato “Eden Park Hotel”. Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica principale distribuito su 5 livelli comprendenti camere con bagno, depositi, Hall, sala colazione, sala ristorante, cucina e servizi tecnici vari; una palazzina in corpo staccato composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo comprendente camere con bagno, depositi e servizi; altri tre piccoli fabbricati in corpo staccato comprendenti camere e/o piccoli alloggi; un bungalow; tettoia, piscina e campo da tennis in precarie condizioni e altri manufatti minori quali forni a legna e vani tecnici.

Il compendio immobiliare risulta notevolmente danneggiato in seguito ad un incendio che ha interessato la zona di Lido Silvana in data 30/07/2024 e necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento di impianti e finiture sia interne che esterne.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pulsano al Fg. 18 P.lla 27, categoria D/2, rendita € 55.023,32.

L'immobile confina a ovest con viale dei Micenei (S.P. 122 litoranea salentina), a nord con Viale dello Jonio (S.P. 121), a est con viale dei Gelsomini, salvo altri.

-IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare è sito in Pulsano (TA), località Lido Silvana, in adiacenza alla strada provinciale 122 Litoranea Salentina. L'unità immobiliare consiste in una struttura ricettiva alberghiera dislocata su una superficie complessiva del lotto di 6.947 mq (superficie catastale) compresa l'area di sedime dei fabbricati e manufatti esistenti.

In Allegato n.1 e n.2 si riporta la visura catastale, rispettivamente in catasto fabbricati e catasto terreni. In Allegato n.3 si riporta lo stralcio di mappa con la perimetrazione del lotto. In Allegato n.4 e n.5 si riportano elaborato planimetrico e la planimetria catastale del complesso immobiliare.

In Allegato n.6 si riporta una vista aerea con la perimetrazione del lotto.

In Allegato n.7 la planimetria generale con l'indicazione dei corpi di fabbrica e manufatti principali esistenti all'interno del lotto.

Come è noto il complesso turistico-alberghiero è stato coinvolto dall'imponente incendio che ha colpito la zona di Lido Silvana in data 30/07/2024. Tale incendio ha causato notevoli danni al complesso come meglio di seguito descritto. In particolare sono andati distrutti n.28 bungalows su 29 complessivi e hanno riportato ingenti danni alcuni ambienti dei vari corpi di fabbrica, le sistemazioni esterne sia nelle pavimentazioni che nel verde praticamente del tutto distrutto dall'incendio.

-DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione del complesso turistico-alberghiero viene effettuata distinguendo i vari corpi di fabbrica con riferimento alla planimetria generale riportata in Allegato n.7.

CORPO "A": Il corpo di fabbrica principale, indicato con la lettera "A" nella planimetria generale (Allegato n.7) è distribuito su 5 livelli, cioè un piano seminterrato e quattro piani superiori. Comprende le camere di alloggio, la hall, una sala colazione, sala ristorante, cucina, vari locali destinati a depositi e servizi di vario tipo.

La Foto n.1 riprende il corpo di fabbrica sul prospetto d'ingresso lungo via dei Gelsomini (lato est). La Foto n.2 il prospetto opposto sul lato ovest. La Foto n.3 il prospetto a sud; la Foto n.4 parte del prospetto a nord.

Negli allegati nn. 8a-8b-9-10-11-12 sono riportate le planimetrie dei vari livelli.

La zona destinata alle camere, depositi e servizi vari è l'appendice posta a sud e si sviluppa su 5 livelli.

PIANO SEMINTERRATO: In Allegato n.8a si riporta la planimetria del piano seminterrato. Comprende nella zona seminterrata posta a sud: depositi, centrale termica, cabina di trasformazione, locali tecnici, tra cui due vani contenenti dispositivi asserviti alle antenne – ripetitore di telefonia poste sul terrazzo di copertura di proprietà non nota allo scrivente CTU. Nella zona posta a nord comprende sala ristorante e cucina. Inoltre al di sotto di sala ristorante e cucina sono presenti altri locali seminterrati, di-

spense e depositi, come rappresentato nella planimetria Allegato n.8b.

La foto n.5 riprende la sala ristorante. La foto n.6 la zona cucina. Le foto nn.7-8-9 altri ambienti nella zona deposito e vani tecnici.

Tra gli ambienti citati quelli maggiormente investiti dal fuoco in occasione dell'incendio del 30/07/2024 sono la cucina e la sala ristorante (Foto n.5 e n.6), oltre ad alcuni locali adiacenti (Foto n.10 e n.11).

La zona depositi e locali tecnici ha una superficie lorda di circa 822 mq; la zona ristorante e cucina ha una superficie lorda di circa 577 mq.

La zona seminterrata (dispense e depositi) sottostante la sala ristorante e cucina (Allegato n.8b) ha una superficie lorda di circa 265 mq.

PIANO TERRA-RIALZATO: In Allegato n.9 si riporta la planimetria del piano Terra-Rialzato. Nella zona posta a nord comprende la Hall e la sala colazione (Foto n.12 e n.13); nella zona centrale reception, uffici e servizi di vario tipo (Foto n.14 e n.15); nella zona posta a sud comprende n.10 camere con bagno privato (Foto n.16 e n.17), di cui cinque con balcone (quelle esposte ad ovest). Si evidenzia che quasi tutti i bagni della struttura sono stati oggetto di atti vandalici: allo scopo di asportare la rubinetteria, sono stati rotti e divelti la maggior parte dei sanitari, in particolare lavandini e bidet. Al piano terra-rialzato la zona maggiormente danneggiata dall'incendio del 30/07/2024 è quella corrispondente alla sala colazione, come osservabile nella Foto n.13. Solo parzialmente risulta danneggiata la Hall (Foto n.12).

La superficie lorda del piano terra-rialzato è di circa 976 mq, oltre ai balconi aventi complessivamente una superficie di circa 40 mq.

PIANI PRIMO-SECONDO-TERZO: negli Allegati nn. 10-11-12 si riporta la planimetria rispettivamente dei piani Primo, Secondo e Terzo. I tre piani hanno sostanzialmente la stessa estensione e consistenza. Ciascuno dei tre piani comprende 16 camere con bagno privato, ad eccezione di una camera priva di bagno ma comunicante con la camera adiacente. Le camere esposte ad ovest (n.7 camere) sono con balcone. Anche per i tre piani destinati ad alloggi si evidenzia che quasi tutti i bagni sono stati oggetto di atti vandalici: allo scopo di asportare la rubinetteria, sono stati rotti e divelti la maggior parte dei sanitari, in particolare lavandini e bidet. Le Foto nn. 18-19-20 sono riferite al primo piano; le Foto nn. 21-22-23 sono riferite al secondo piano; le Foto nn. 24-25-26 sono riferite al terzo piano. La Foto n.27 riprende il terrazzo

di copertura dove sono installate alcune antenne ripetitore e le canaline metalliche passacavi a servizio delle stesse, parzialmente manomesse e con cavi asportati.

La superficie lorda di ciascuno dei tre piani è di circa 568 mq, oltre ai balconi aventi complessivamente una superficie di circa 40 mq per ciascun piano.

CORPO “B”: Il corpo di fabbrica indicato con la lettera “B” nella planimetria generale (Allegato n.7) è adiacente a quello descritto in precedenza ed è, in base alla documentazione acquisita presso il Comune di Pulsano, il fabbricato edificato per primo dell’intero complesso alberghiero. E’ distribuito su 3 livelli, cioè un piano seminterrato e due piani superiori. Comprende camere di alloggio e locali destinati a depositi e servizi di vario tipo.

La Foto n.28 riprende il prospetto principale d’ingresso (lato est). La Foto n.29 il prospetto sul lato sud. La Foto n.30 il prospetto ovest del fabbricato con gli ingressi al piano seminterrato.

Negli allegati nn. 13-14-15 sono riportate le planimetrie dei 3 livelli. In Allegato n.16 la planimetria del terrazzo di copertura.

La palazzina identificata come corpo “B” ha subito consistenti danni in occasione dell’incendio del 30/07/2024, in tutti e tre i livelli ed anche sul terrazzo di copertura. Pertanto occorrono radicali interventi di ripristino sia degli impianti che delle finiture, compresi infissi esterni e porte interne, intonaci e pavimenti, oltre ad una verifica complessiva di idoneità strutturale di alcuni solai. Anche sul terrazzo di copertura l’incendio ha compromesso l’integrità del pavimento e della tettoia con struttura in legno.

PIANO SEMINTERRATO: In Allegato n.13 si riporta la planimetria del piano seminterrato. Comprende depositi, locale tecnico e due camere con accesso direttamente dall’esterno. Il piano seminterrato è comunicante mediante scala interna con il piano superiore.

Le foto n.31 e n.32 riprendono le due camere con accesso dall’esterno visibilmente danneggiate dal fuoco.

Il piano seminterrato ha una superficie lorda complessiva di circa 147 mq.

PIANO TERRA-RIALZATO e PIANO PRIMO: In Allegato n.14 si riporta la planimetria del piano Terra-Rialzato. In Allegato n.15 si riporta la planimetria del piano Primo. Il piano terra-rialzato comprende sette camere con bagno, la zona d’ingresso e

altri vani di servizio. Dalla hall del piano terra una scala interna conduce al primo piano che comprende quattro camere con bagno privato, due camere con bagno in comune, una camera con bagno privato e salotto.

Le foto da n.33 a n.38 sono rappresentative dello stato interno delle camere e hall di ingresso. Si evidenzia che anche all'interno della palazzina "B" una parte dei bagni della struttura sono stati oggetto di atti vandalici: allo scopo di asportare la rubinetteria, sono stati rotti e divelti la maggior parte dei sanitari, in particolare lavandini e bidet. La zona maggiormente danneggiata dall'incendio del 30/07/2024 è quella corrispondente alle camere che si affacciano sui prospetti sud e ovest, sia al piano terra che al piano rialzato.

La superficie lorda del piano terra-rialzato è di circa 337 mq; la superficie lorda del primo piano è di circa 283 mq oltre ai due terrazzi aventi complessivamente una superficie di circa 63 mq.

PIANO TERRAZZO DI COPERTURA: In Allegato n.16 si riporta la planimetria del piano terrazzo. Il terrazzo è raggiungibile attraverso due rampe di scale poste sul terrazzo lato ovest del piano primo sottostante. Sul terrazzo è presente una tettoia ombreggiante aperta lateralmente con struttura portante in parte in calcestruzzo ed in parte in legno e copertura realizzata con tegole. La tettoia è stata fortemente danneggiata dall'incendio e si è verificato il parziale cedimento delle travi in legno con caduta sul terrazzo di parte della struttura in legno e sovrastanti tegole. La tettoia non più utilizzabile e pertanto deve essere rimossa. Le foto da n.39 a n.42 ne descrivono lo stato attuale. Anche la pavimentazione del terrazzo di copertura risulta danneggiata dall'incendio e necessita di rifacimento (Foto n.43).

In adiacenza alla palazzina corpo "B" è presente una piscina in cattivo stato di manutenzione e necessita di radicali interventi di manutenzione e rifacimento sia nel rivestimento che presumibilmente negli impianti (Foto n.44 e n.45).

CORPO "C": Il corpo di fabbrica indicato con la lettera "C" nella planimetria generale (Allegato n.7) è collocato ad ovest rispetto ai due corpi di fabbrica prima descritti. E' distribuito su 2 livelli, cioè un piano seminterrato e un piano superiore (piano terra sul prospetto ovest, piano primo sul prospetto est). Al piano superiore si accede dal prospetto lato est (Foto n.46) rispetto al quale è posto al livello terra. Al piano seminterrato si accede dal prospetto ovest (Foto n.47).

Negli allegati n.17 e n.18 sono riportate le planimetrie dei 2 livelli.

Il piano seminterrato (planimetria Allegato n.17) comprende tre camere con bagno. Il piano seminterrato presenta consistenti fenomeni di umidità ascendente. Le foto nn. 48-49-50 sono rappresentative dello stato interno del piano seminterrato. La superficie lorda del piano seminterrato è di circa 88 mq.

Il piano terra/primo (planimetria Allegato n.18) comprende tre camere con bagno. Le foto nn. 51-52-53 sono rappresentative dello stato interno del piano terra/primo. La superficie lorda del piano terra/primo è di circa 73 mq.

CORPO “D”: Il corpo di fabbrica indicato con la lettera “D” nella planimetria generale (Allegato n.7) è collocato in adiacenza e ad ovest rispetto al corpo di fabbrica prima descritto (corpo “C”). E’ distribuito su unico livello al piano terra. Si accede dal prospetto lato est (Foto n.54 e n.55). In allegato n.19 è riportata la relativa planimetria.

Comprende tre camere con bagno. Le foto nn. 56-57-58 sono rappresentative dello stato interno. La superficie lorda è di circa 72 mq.

I prospetti e la copertura, realizzata con pannelli sandwich, risultano sensibilmente danneggiati dal fuoco in occasione dell’incendio del 30/07/2024.

CORPO “E”: Il corpo di fabbrica indicato con la lettera “E” nella planimetria generale (Allegato n.7) è collocato in prossimità dei due corpi di fabbrica prima descritti (Corpi “C” e “D”). E’ distribuito su 2 livelli, cioè un piano seminterrato e un piano superiore (primo piano). Al piano superiore si accede tramite scala esterna posta sul prospetto lato nord. Le Foto nn. 59-60-61 riprendono i prospetti del fabbricato.

Nell’allegato n.20 sono rappresentate le planimetrie dei 2 livelli.

Il piano seminterrato comprende ingresso, camera e wc. Le foto nn. 62-63 sono rappresentative dello stato interno del piano seminterrato. Come visibile nelle foto allegate l’interno ha subito consistenti danni in occasione dell’incendio del 30/07/2024. In questi ambienti lo scrivente ritiene necessario una verifica della idoneità strutturale del solaio interpiano ed effettuare eventuali opere di consolidamento. La superficie lorda del piano seminterrato è di circa 32 mq.

Il piano primo comprende una camera con bagno e antistante veranda. Le foto nn. 64-65-66 sono rappresentative del piano primo. La superficie lorda del piano primo è di circa 16 mq oltre alla veranda di circa 10 mq.

In prossimità del corpo di fabbrica “C” è presente un altro piccolo fabbricato, o meglio ciò che resta di un piccolo fabbricato in quanto compromesso e parzialmente distrutto dall’incendio del 30/07/2024. Di detto fabbricato si segnala solo la presenza mediante le Foto nn. 67-68, considerato che la copertura è distrutta e mancante e le murature perimetrali presentano evidenti fessurazioni e lesioni tali da doverne prevedere la demolizione.

All’interno del lotto sono collocati altri manufatti minori che si descrivono mediante documentazione fotografica: vani tecnici danneggiati dal fuoco (Foto n.69), un campo da tennis in pessimo stato di manutenzione (Foto n.70), impianto reflui (Foto n.71), una tettoia con struttura intelaiata in acciaio e copertura con pannelli sandwich adiacente alla litoranea salentina (Foto n.72), alcuni forni a legna danneggiati dall’incendio (Foto nn. 73-74-75).

Infine all’interno del lotto erano presenti, prima di essere distrutti dall’incendio del 30/07/2024, n.29 bungalows. Di questi 29 si riscontra la presenza di un solo bungalow superstite visibile nella Foto n.76. le tipologie di bungalow presenti prima dell’incendio erano due. La tipologia “A” in legno su struttura di base in acciaio sollevata da terra e accessibile mediante scaletta esterna; la tipologia “B” in monolaminato plastico poggiato su basamento di cemento. L’unico bungalow superstite è di tipologia “A”. I bungalow di tipologia “B” sono tutti distrutti dall’incendio e si riscontra solo lo scheletro residuo (Foto n.77). Nell’allegato n.21 sono rappresentate le planimetrie delle due tipologie di bungalow. La tipologia “A” ha una superficie lorda di circa 25 mq, la tipologia “B” una superficie lorda di circa 17 mq.

Nella planimetria generale in Allegato n.7 sono rappresentati con linea rossa tratteggiata i bungalow di tipologia “A” distrutti completamente e rimossi completamente durante le operazioni di bonifica effettuata in seguito all’incendio, ad eccezione del bungalow superstite rappresentato con linea rossa continua. Con linea verde tratteggiata sono indicati i bungalow di tipologia “B” distrutti dal fuoco ma presenti ancora in loco nelle parti residue non combuste.

-IMPIANTI

In occasione dei sopralluoghi effettuati si è preso atto che la maggior parte degli impianti risulta danneggiata e compromessa dall’incendio del 30/07/2024. In particolare l’impianto elettrico necessita di un complessivo rifacimento, sia nelle parti esterne

che negli ambienti aggrediti dal fuoco. Data la vetustà generale dell'impianto elettrico è opportuno prevederne comunque il rifacimento complessivo o revisione generale. Si segnala inoltre che alcuni cavi elettrici risultano asportati furtivamente. Anche gli altri impianti (idrico, fognario, climatizzazione, ecc.) risultano altamente danneggiati e necessitano di rifacimento e/o revisione generale.

-STATO MANUTENTIVO

Il complesso immobiliare si presenta in cattivo stato di manutenzione generale in particolare nelle zone esterne e parzialmente all'interno. L'incendio del 30/07/2024 ha comportato la totale distruzione della vegetazione esterna, la maggior parte della pavimentazione esterna risulta distaccata dal sottofondo e sollevata a causa delle fiamme e del calore sprigionato, alcuni ambienti in tutti i corpi di fabbrica sono fortemente danneggiati dal fuoco come indicato nella parte descrittiva precedente, parte dei prospetti sono danneggiati, alcuni infissi esterni sono stati totalmente distrutti dalle fiamme, tutte le tettoie e pensiline in legno che erano presenti sono state investite dal fuoco e risultano distrutte.

Le parti non direttamente danneggiate dal fuoco si presentano comunque in uno stato manutentivo scadente. In considerazione dell'epoca di costruzione non recente, come meglio e più dettagliatamente indicato successivamente, nonché dei limitati interventi manutentivi e/o di rinnovamento eseguiti nel corso degli anni, il complesso immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione scadente. Si evidenzia, ad esempio non esaustivo delle criticità presenti, che i frontini di balconi, cornici delle finestre in calcstruzzo, parapetti ed altri fregi in cemento presentano evidenti fessurazioni con distacco del copriferro e ossidazione delle barre d'armatura. Inoltre, come evidenziato in precedenza, la maggior parte dei bagni è stata oggetto di atti vandalici: allo scopo di asportare la rubinetteria, sono stati rotti e divelti la maggior parte dei sanitari, in particolare lavandini e bidet.

-DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il sottoscritto CTU ha richiesto al Comune di Pulsano il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica relativo all'area corrispondente al complesso immobiliare, in catasto fabbricati Fg.18 P.lla 27 (stessa particella in catasto terreni). Il certificato rilasciato è riportato in Allegato n.22.

La p.lla 27 del Fg.18 ricade nel vigente P.U.G. del Comune di Pulsano approvato con

Delibera di C.C. n.68 del 19/09/2024, ricade nella Maglia “ Bt “ - Di Completamento Turistica – Comparto Bt -11 , di cui all’art. 57 e 36.6 (Fascia B) delle Norme di Attuazione, come stabilito dagli artt. 8.4.9 e 9.2.8 della Relazione Integrativa allegata al citato PUG.

Si rileva , inoltre , che la stessa particella , nel PPTR ricade :

1. nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (ex art. 136 del D.Lgs 42/04), come delimitate nella tav. 6.3.1. allegata al PPTR;
2. nei territori soggetti a vincolo idrogeologico , come definiti dall’art. 42, punto 3) delle NdA del PPTR, come delimitate dalla Tav. 6.1.2 allegata al PPTR.
3. nei territori costieri, come definiti dall’art. 41 delle NdA del PPTR , come delimitate dalla Tav. 6.1.2 allegata al PPTR e con le prescrizioni sulla effettiva edificabilità di cui all’art. 45 , comma 2) , dalle citate norme di attuazione;

Inoltre, l’intera particella, rientra nella perimetrazione delle aree percorse dal fuoco, di cui alla **Legge n. 353/2000** e s.m.i., giusta **delibera di G.M. n. 145 del 19/5/2025** del Comune di Pulsano.

-SITUAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Eseguite le necessarie verifiche presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano, il sottoscritto C.T.U. ha accertato che il complesso turistico-alberghiero è stato realizzato con i titoli abilitativi ed oggetto delle autorizzazioni di abitabilità di seguito elencati in ordine cronologico di rilascio:

- a) NULLA OSTA per l’Esecuzione dei Lavori Edili del 18/09/1956 rilasciato dal Comune di Pulsano per la costruzione di un villino per abitazione (All. 23 con elaborato grafico);
- b) Autorizzazione di Abitabilità del 20/10/1957 relativa ad una casa rurale composta da 20 vani e 10 accessori (All.24);
- c) Autorizzazione di Abitabilità N.603 del 07/02/1964 relativa a 20 casette prefabbricate (All.25);
- d) Parere Igienico Sanitario dell’11/03/1964 relativo a n. 20 casette prefabbricate ed un ristorante e Autorizzazione Sindacale dell’11/03/1964 per la destinazione a Villaggio Turistico per n. 20 casette prefabbricate ed un ristorante (All.26);
- e) Autorizzazione Sindacale di Abitabilità dell’albergo e di destinazione ad albergo, con Parere Igienico Sanitario del 21/03/1964 relativo ad un albergo sviluppato su

tre piani, n. 20 vani, n. 16 camere da letto, n. 3 saloni, n.7 gabinetti e n.7 camere da bagno e (All.27);

- f) Nulla Osta per l'Esecuzione dei Lavori Edili del 27/08/1968 (pratica n.5259) rilasciato dal Comune di Pulsano per ampliare il complesso turistico alberghiero "Eden Park Hotel" (All.28 con n.5 elaborati grafici);
- g) Domanda per rilascio Certificato di Abitabilità del 24/06/1972 (All.29);
- h) Verbale di Sopralluogo dell'Uff. Sanitario del 05/07/1972 relativo alla struttura alberghiera, composta da 14 vani al piano interrato, 9 camere, Hall, Sala congressi con servizi igienici, al piano terra, e n. 3 piani superiori composti ciascuno da 15 camere e 15 servizi igienici, per un totale di 114 posti letto (All.30);
- i) Autorizzazione di Abitabilità n.5007 del 05/07/1972 relativa alla struttura alberghiera, composta da 14 vani al piano sotterraneo; 9 camere, Hall, Sala congressi con servizi igienici al piano terra; primo piano, secondo piano e terzo piano ciascuno composto da 15 camere e 15 servizi igienici (All.31);
- j) Autorizzazione Provvisoria allo Scarico delle acque reflue su suolo n. 1 del 7 maggio 1992 (All.32);
- k) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 15 giugno 1992 relativa al risanamento e recupero ricovero del guardiano (All.33);
- l) Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3418 del 28/02/1995 (pratica n.221), per appendice cucina;
- m) Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3419 del 28/02/1995 (pratica n.222), per n. 11 Bungalows in monolaminato plastico (All.34);
- n) Domanda di Condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3420 del 28/02/1995 (pratica n.223), per n. 9 Bungalows in muratura con servizi annessi in due corpi di fabbrica (All.35).

In Allegato n.36 sono riportati gli elaborati scritto-grafici a corredo delle tre pratiche di condono sopra richiamate.

- o) Concessione in sanatoria n.18/95 del 18/05/1995 (P.E. n.119/94 prot. n.10105) relativa a: modifica alle tramezzature; chiusura della veranda al piano seminterrato e al piano terra; realizzazione di una centrale termica; elementi di decoro architettonico. Concessione per l'installazione un secondo impianto di depurazione (All.37);

p) N.3 comunicazioni del Comune di Pulsano di richiesta documentazione integrativa relativamente alle tre domande di condono edilizio di cui ai precedenti punti l)-m)-n) (Allegati 38-39-40).

- VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Dal confronto tra le planimetrie dello stato di fatto (planimetrie in Allegati da n.7 a n.21) e gli elaborati progettuali dei titoli abilitativi sopra richiamati, si riscontrano le seguenti difformità:

Corpo "A" (Licenza Edilizia n.5259 del 27/08/1968):

- diverse divisioni interne;
- modifiche prospettiche;
- al piano seminterrato sottostante il ristorante diversa sagoma rispetto al progetto ma senza incremento di superficie complessiva;
- al piano seminterrato maggiore superficie realizzata di circa 400 mq;
- al piano terra-rialzato un terrazzino di circa 10 mq è stato inglobato nella superficie chiusa e risulta modificata la destinazione di alcuni ambienti.

La domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3418 del 28/02/1995 (pratica n.221) si riferisce ad una appendice della cucina. Per la relativa regolarizzazione occorre portare a compimento la pratica di condono edilizio in conformità alla nota del Comune di Pulsano di richiesta documentazione integrativa in Allegato n.38. Il titolo a sanatoria è subordinato comunque alla acquisizione dei necessari pareri citati nella nota suddetta, in particolare parere paesaggistico e nulla-osta vincolo idrogeologico.

Le altre difformità, ritenendole esistenti sin dalla costruzione originaria che è antecedente al 30/01/1977, rientrano nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/01, salvo diversa valutazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

Corpo "B" (Licenza Edilizia del 18/09/1956):

- diverse divisioni interne;
- modifiche prospettiche;
- al piano seminterrato risulta realizzata una maggiore superficie di circa 67 mq rispetto a quella di progetto;
- al piano terra/rialzato risulta realizzata una maggiore superficie chiusa di circa 42

mq per realizzare due camere aggiuntive.

Le altre difformità, ritenendole esistenti sin dalla costruzione originaria che è antecedente al 30/01/1977, rientrano nei casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo ai sensi dell'art. 34-ter del D.P.R. 380/01, salvo diversa valutazione da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale. Inoltre la palazzina risulta edificata in epoca antecedente al 01/09/1967.

Corpi "C" e "D" e Tettoia adiacente alla strada litoranea salentina:

Sono stati costruiti senza alcun titolo abilitativo e pertanto in totale difformità. Tali manufatti sono oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3420 del 28/02/1995 (pratica n.223), per n. 9 Bungalows in muratura con servizi annessi in due corpi di fabbrica (All.35). Per la relativa regolarizzazione occorre portare a compimento la pratica di condono edilizio in conformità alla nota del Comune di Pulsano di richiesta documentazione integrativa in Allegato n.40. Il titolo a sanatoria è subordinato comunque alla acquisizione dei necessari pareri citati nella nota suddetta, in particolare parere paesaggistico e nulla-osta vincolo idrogeologico.

Corpo "E" (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3 del 15/06/1992):

-risulta chiusa la veranda del piano seminterrato, realizzando così una maggiore superficie chiusa di circa 7 mq.

Bungalow:

come già indicato in precedenza la quasi totalità dei bungalows è andata distrutta dal fuoco nell'incendio del 30/07/2024, ad eccezione di un solo bungalow superstite a confine con la litoranea salentina. Non è stato rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pulsano alcun titolo abilitativo relativo ai bungalows.

Undici di questi bungalows distrutti dal fuoco (quelli che erano costruiti in laminato plastico) sono oggetto della domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 724/94 prot 3419 del 28/02/1995 (pratica n.222), per n. 11 Bungalows in monolaminato plastico (All.34). A parere dello scrivente la pratica di condono non è più procedibile data la distruzione dei manufatti in seguito all'incendio.

Per i restanti 20 bungalows in legno su base in ferro, di cui uno solo non distrutto dal fuoco, non vi è alcun titolo abilitativo né sono oggetto di domanda di condono. Tuttavia il documento corrispondente alla Autorizzazione di Abitabilità N.603 del 07/02/1964 (All.25) è relativo a 20 case prefabbricate che presumibilmente corri-

spondono ai 20 bungalows in legno. Ma non vi è alcun elaborato grafico.

Altri Manufatti minori (Piscina, Forni a legna, ecc.):

Non sono previsti nei titoli abilitativi rilasciati, sono in difformità.

RISPOSTA AL QUESITO N.1: CRITERI DI STIMA E VALORE ATTUALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il valore di mercato del complesso immobiliare viene determinato utilizzando il metodo sintetico-comparativo utilizzando dei riferimenti di compravendite o complessi immobiliari in vendita, confrontabili per tipologia e localizzazione ed applicando opportuni coefficienti correttivi per tener conto di fattori che nella fattispecie sono molto influenti sul valore di mercato, sia in positivo (ottima posizione rispetto alla costa in una zona di mare molto apprezzata e ricercata) che in negativo (vetustà dei fabbricati ed impianti, consistenti danni conseguenti all'incendio del 30/07/2024).

Con riferimento ad alcuni annunci di vendita pubblicati sul sito "immobiliare.it" si considerano i seguenti ritenendoli pertinenti come comparabili:

- 1) Resort di nuova realizzazione in tranquilla posizione immersa in paesaggio agricolo vicino alle spiagge in Marina di Pulsano composto da 7 villette con vista sul giardino e piscina (Rif. 6846). Superficie 300 mq, prezzo di vendita richiesto 900.000,00 Euro, corrispondenti ad un prezzo unitario di 3.000,00 €/mq comprensivo delle sistemazioni esterne;
- 2) Fabbricato commerciale al grezzo nel Comune di Lizzano (Ta) sulla litoranea salentina a pochi metri dal mare (Rif. EK-119071045), di circa 470 mq di copertura su un lotto di 1.200 mq. Prezzo di vendita richiesto 290.000,00 Euro, corrispondenti ad un prezzo unitario di 617,00 €/mq. Si evidenzia che nel confronto si tratta di fabbricato al grezzo, privo di murature e qualsiasi tipo di finitura (solo strutture e solaio).

Nel caso in esame volendo estrapolare il valore dei soli fabbricati per il comparabile

1) depurato delle sistemazioni esterne che mediamente su un immobile di questo tipo incidono per circa 1/3, si ottiene un valore del fabbricato al nuovo pari a 2/3 di 3.000,00 €/mq, ottenendo un valore unitario di: $\frac{2}{3} \times 3.000,00 = 2.000,00$ €/mq, per unità di superficie dei fabbricati.

Nel caso del comparabile 2), assunto che mediamente la struttura grezza incide per circa il 30% sul valore unitario complessivo, si ottiene un valore al finito

dell'immobile di: $617,00 : 30\% = 2.056,00 \text{ €/mq}$.

I due valori medi ottenuti con il comparabile 1) e 2) sono coerenti e quindi si assume un valore base unitario riferito agli ambienti abitabili o produttivi dei corpi di fabbrica "A" e "B" (camere, ristorante, cucina) di 2.000,00 €/mq.

Riguardo ai depositi nei corpi "A" e "B" e ai corpi di fabbrica "C"- "D"- "E" realizzati con tipologia costruttiva di minor valore, si assume un valore base di 1.200,00 €/mq.

Ai valori base così individuati si applicano dei coefficienti correttivi di posizione data la vicinanza alla costa e alla località marina di Lido Silvana molto apprezzata e ricercata (coeff. massimo 1), e dei coefficienti correttivi per la destinazione degli ambienti (1 per i locali abitabili o produttivi, 0,5 per depositi e locali tecnici, 0,3 per balconi e terrazzi), per lo stato di manutenzione e vetustà specifico per i vari ambienti (nella fattispecie compreso tra 0,5 e 0,3 in considerazione dell'età dei fabbricati e necessità di rifacimento degli impianti), per i danni subiti in occasione dell'incendio variabile da zona a zona (variabile tra un valore minimo di 0,25 nelle zone più aggredite e un valore massimo di 1,00 nelle zone non aggredite o poco aggredite).

Con le premesse di cui sopra si riporta a pagina seguente un prospetto di calcolo (Tabella 1) in cui sono riportate per i vari corpi di fabbrica e le varie zone/livello: la superficie, coefficiente di posizione, coefficiente di destinazione, coefficiente dello stato di manutenzione, coefficiente per i danni da incendio, valore base unitario, valore base corretto, valore complessivo. Con l'applicazione del criterio di stima descritto si giunge ad un valore complessivo di 3.154.239,00 Euro.

Il sottoscritto CTU ritiene di non dover aggiungere somme legate alle sistemazioni esterne in quanto fortemente compromesse e danneggiate dall'incendio. In particolare le pavimentazioni esterne sono interamente da rimuovere e sostituire perché diffusamente sollevate dal sottofondo e tutti gli impianti esterni sono da rinnovare. Allo stesso modo si considerano non influenti i bungalow completamente distrutti dall'incendio, anche in considerazione dell'impossibilità di ottenere un perfezionamento della pratica di condono su manufatti non più esistenti. Si potranno integrare, salvo diversa valutazione del competente ufficio tecnico, le pratiche di condono afferenti alla "appendice cucina" (pratica n.221) e bungalow in muratura (corpi "C" e "D") e tettoia (pratica n.223). Il titolo a sanatoria è subordinato comunque alla acquisizione dei necessari pareri, in particolare parere paesaggistico e nulla-osta vincolo

TABELLA 1

	Livello	Destinazione	Superficie (mq)	Coef. di posizione	Coef. destinazione	Coef. Stato di manutenzione	Coef. per danni da incendio	Valore unitario base (€/mq)	Valore unitario corretto (€/mq)	Valore (€)
CORPO A	piano seminterrato	depositi	822	1	0,5	0,5	0,75	1.200,00	225,00	184.950,00
	piano seminterrato	ristorante cucina	577	1	1	0,5	0,35	2.000,00	350,00	201.950,00
	piano seminterrato	depositi sotto cucina	265	1	0,5	0,5	0,25	1.200,00	75,00	19.875,00
	piano terra	locali e camere	976	1	1	0,5	0,65	2.000,00	650,00	634.400,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	0,90	2.000,00	270,00	10.800,00
	piano primo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano secondo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano terzo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
CORPO B		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano seminterrato	depositi	147	1	0,5	0,5	0,40	1.200,00	120,00	17.640,00
	piano terra	camere	337	1	1	0,5	0,40	2.000,00	400,00	134.800,00
	piano primo	camere	283	1	1	0,5	0,40	2.000,00	400,00	113.200,00
		terrazzi	63	1	0,3	0,5	0,40	2.000,00	120,00	7.560,00
CORPO C										
	piano seminterrato	camere	88	1	1	0,3	0,80	1.200,00	288,00	25.344,00
	piano terra/primo	camere	73	1	1	0,5	0,70	1.200,00	420,00	30.660,00
CORPO D										
	piano terra	camere	72	1	1	0,5	0,50	1.200,00	300,00	21.600,00
CORPO E										
	piano seminterrato	camere	32	1	1	0,5	0,30	1.200,00	180,00	5.760,00
	piano primo	camere	16	1	1	0,5	0,50	1.200,00	300,00	4.800,00
		veranda	10	1	0,3	0,5	0,50	1.200,00	90,00	900,00
							TOTALE COMPLESSIVO			3.154.239,00

idrogeologico. I costi da sostenere secondo le note pervenute alla curatela fallimentare ammontano a 14.798,00 euro tra oblazione, sanzioni e oneri concessori oltre alle spese tecniche stimabili in circa 30.000,00 euro.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Le riduzioni e correzioni applicabili sono:

- Riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (15%):
 $15\% \text{ di } 3.154.239,00 = 473.136,00 \text{ Euro}$
- Oneri per perfezionamento pratiche di condono edilizio:
 $14.798,00 + 30.000,00 = 44.798,00$

Applicate le riduzioni sopra indicate, il valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V' = 3.154.239,00 - 473.136,00 - 44.798,00 = 2.636.305,00 \text{ Euro}$$

arrotondato a **2.636.000,00 Euro**.

- DESCRIZIONE SINTETICA

Piena proprietà di un compendio immobiliare destinato a struttura ricettiva alberghiera in Pulsano (TA), località Lido Silvana, denominato "Eden Park Hotel". Il complesso immobiliare è composto da un corpo di fabbrica principale distribuito su 5 livelli comprendenti camere con bagno, depositi, Hall, sala colazione, sala ristorante, cucina e servizi tecnici vari; una palazzina in corpo staccato composta da piano seminterrato, piano rialzato e piano primo comprendente camere con bagno, depositi e servizi; altri tre piccoli fabbricati in corpo staccato comprendenti camere e/o piccoli alloggi; un bungalow; tettoia, piscina e campo da tennis in precarie condizioni e altri manufatti minori quali forni a legna e vani tecnici.

Il compendio immobiliare risulta notevolmente danneggiato in seguito ad un incendio che ha interessato la zona di Lido Silvana in data 30/07/2024 e necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, rifacimento di impianti e finiture sia interne che esterne.

L'immobile risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Pulsano al Fg. 18 P.lla 27, categoria D/2, rendita € 55.023,32.

L'immobile confina a ovest con viale dei Micenei (S.P. 122 litoranea salentina), a nord con Viale dello Jonio (S.P. 121), a est con viale dei Gelsomini, salvo altri.

Valore di mercato: 2.636.000,00 euro

(euro duemilioneiseicentotrentaseimila/00)

**RISPOSTA AL QUESITO N.2: STIMA DEI DANNI A SEGUITO
DELL'INCENDIO PROPAGATOSI IN DATA 30.07.2024**

La stima del valore attuale del compendio immobiliare è stata effettuata applicando ai valori base per unità di superficie dei coefficienti correttivi di posizione (coeff. massimo 1), e dei coefficienti correttivi per la destinazione degli ambienti, per lo stato di manutenzione e vetustà specifico per i vari ambienti ed un coefficiente correttivo per i danni subiti in occasione dell'incendio variabile da zona a zona (variabile tra un valore minimo di 0,25 nelle zone più aggredite e un valore massimo di 1,00 nelle zone non aggredite o poco aggredite).

La stima dei danni a seguito dell'incendio del 30/07/2024 viene effettuata per differenza tra il valore complessivo che il complesso immobiliare aveva prima dell'incendio ottenuto ponendo pari a 1 il coefficiente correttivo corrispondente nel prospetto a pagina successiva ed il valore post incendio prima determinato.

Nella Tabella 2 a pagina successiva ponendo uguale a 1,00 il coefficiente per danni da incendio si ottiene il valore del complesso immobiliare ante incendio che risulta pari a 4.463.380,00 Euro.

L'importo corrispondente al danno da incendio ottenuto per differenza tra valore ante incendio e valore post incendio è:

$$D = 4.463.380,00 - 3.154.239,00 = 1.309.141,00 \text{ Euro.}$$

A tale importo deve aggiungersi il danno alle sistemazioni esterne (pavimentazione, muretti, recinzioni, impianti). Considerato che le zone pavimentate in gres ceramico risultano molto danneggiate e occorre effettuarne la rimozione e rifacimento di una superficie di circa 1800 mq, stimando un costo di circa 200,00 €/mq tra rimozione, trasporto e smaltimento in discarica autorizzata, rifacimento di massetti, impermeabilizzazioni e pavimenti, stimando a corpo gli altri danni all'esterno per circa 250.000,00, il danno complessivo risulta:

TABELLA 2

	Livello	Destinazione	Superficie (mq)	Coeff. di posizione	Coeff. destinazione	Coeff. Stato di manutenzione	Coeff. per danni da incendio	Valore unitario base (€/mq)	Valore unitario corretto (€/mq)	Valore (€)
CORPO A	piano seminterrato	depositi	822	1	0,5	0,5	1,00	1.200,00	300,00	246.600,00
	piano seminterrato	ristorante cucina	577	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	577.000,00
	piano seminterrato	depositi sotto cucina	265	1	0,5	0,5	1,00	1.200,00	300,00	79.500,00
	piano terra	locali e camere	976	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	976.000,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano primo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano secondo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano terzo	camere	568	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	568.000,00
CORPO B		balconi	40	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	12.000,00
	piano seminterrato	depositi	147	1	0,5	0,5	1,00	1.200,00	300,00	44.100,00
	piano terra	camere	337	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	337.000,00
	piano primo	camere	283	1	1	0,5	1,00	2.000,00	1.000,00	283.000,00
		terrazzi	63	1	0,3	0,5	1,00	2.000,00	300,00	18.900,00
	piano seminterrato	camere	88	1	1	0,3	1,00	1.200,00	360,00	31.680,00
	piano terra/primo	camere	73	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	43.800,00
CORPO C										
	piano terra	camere	72	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	43.200,00
	piano terra	camere	72	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	43.200,00
CORPO D										
	piano terra	camere	72	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	43.200,00
	piano seminterrato	camere	32	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	19.200,00
	piano primo	camere	16	1	1	0,5	1,00	1.200,00	600,00	9.600,00
		veranda	10	1	0,3	0,5	1,00	1.200,00	180,00	1.800,00
							TOTALE COMPLESSIVO			4.463.380,00

$D_{tot} = 1.309.141,00 + 1.800 \times 200,00 + 200.000,00 = 1.869.141,00$ Euro

arrotondati a 1.870.000,00 Euro.

In risposta al secondo quesito, i danni subiti dal complesso immobiliare a seguito dell'incendio del 30/07/2024 sono stimati in **1.870.000,00 Euro**.

A questo si dovrebbe aggiungere il danno ambientale e paesaggistico dovuto alla distruzione totale delle piante che erano presenti nell'ampia area esterna. Per la corrispondente quantificazione in termini economici si rimanda ad eventuale valutazione da parte di competente esperto agronomo e forestale.

Tanto a conclusione del cortese incarico nella certezza di aver bene operato ai soli fini di giustizia.

Taranto, 18/09/2025

Il Consulente di Ufficio

Ing. Orazio Sette