

LOTTO n°2

Bene in Santa Cesarea Terme (Le) – Struttura turistico-ricettiva denominata
, loc.tà Porto Miggiano, via Paolo Borsellino, piano interrato, terra,
primo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Piena proprietà** relativamente a: complesso edilizio a destinazione turistico-ricettiva denominato , sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, località Porto Miggiano, alla via Paolo Borsellino.
- **L'immobile è così costituito:**

La struttura ricettiva, a carattere stagionale, nel complesso insiste su un'area estesa mq. 8.700,00 circa, si compone di n°74 residenze turistico-alberghiere e da n°78 posti auto, oltre a spazi comuni coperti e scoperti, area ricreativa con bar, hall con reception, locali lavanderia, stireria, uffici di amministrativi, locali tecnici, spazi pertinenziali esterni attrezzati con camminamenti e sistemati a verde. Si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa; un piano terra con n°35 unità abitative di varie metrature, oltre ai servizi (bar, reception, lavanderia-stireria); un piano primo con n° 39 unità abitative di varie metrature ed un piano copertura.

Il' una struttura ricettiva alberghiera di recente istituzione composta da una o più unità immobiliari, cioè edifici o parti autonome di essi (anche appartamenti o piani di edifici), ubicati nello stesso comune e distanti non più di duecento metri lineari, parte destinata ad albergo con classificazione minima di tre stelle, parte destinata a unità abitative a destinazione residenziale con servizio autonomo di cucina destinate alla vendita.

Le unità abitative sono costituite da varie tipologie monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale, a seconda della tipologia, del numero di persone che vi possono soggiornare.

Gli appartamenti sono dotati di servizi, mobili, finiture, opere di completamento e arredi di ottima qualità tali da poter classificare la struttura "deluxe quattro stelle".

Identificato in catasto: NCEU di Santa Cesarea Terme

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



La struttura turistico-ricettiva insiste su una superficie fondiaria di circa 8.652mq., su terreni originariamente identificati nel N.C.T. di Santa Cesarea Terme:

fg. 33	p.lla 86	seminativo	classe 4	11 are 20 ca	r.d. € 2,60	r.a. € 2,89
fg. 33	p.lla 88	ficheto	classe 4	14 are 60 ca	r.d. € 4,52	r.a. € 4,15
fg. 33	p.lla 213	seminativo	classe 5	14 are 02 ca	r.d. € 1,16	r.a. € 1,81
fg. 33	p.lla 281	seminativo	classe 4	05 are 41 ca	r.d. € 1,26	r.a. € 1,40
fg. 33	p.lla 314	ficheto	classe 4	13 are 28 ca	r.d. € 4,12	r.a. € 3,77
fg. 33	p.lla 322	seminativo	classe 5	04 are 87 ca	r.d. € 0,40	r.a. € 0,63
fg. 33	p.lla 406	seminativo	classe 5	04 are 82 ca	r.d. € 0,40	r.a. € 0,62
fg. 33	p.lla 407	ficheto	classe 4	01 are 17 ca	r.d. € 0,36	r.a. € 0,33
fg. 33	p.lla 474	ficheto	classe 4	77 ca	r.d. € 0,24	r.a. € 0,22
fg. 33	p.lla 476	ficheto	classe 4	08 ca	r.d. € 0,02	r.a. € 0,02
fg. 33	p.lla 494	seminativo	classe 5	12 are 22 ca	r.d. € 1,01	r.a. € 1,58
fg. 33	p.lla 496	seminativo	classe 5	04 are 08 ca	r.d. € 0,34	r.a. € 0,50

Attualmente le unità immobiliari del complesso turistico-ricettivo sono identificate nel N.C.E.U. del Comune di Santa Cesarea Terme, come di seguito riportato:

Sub	Tipologia unità immobiliare	Ubicazione	Superfici catastali	Piano	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita catastale
1	Residenza turistico alberghiera	Via Borsellino	548 m ²	T	D/2			€ 6.576,00
2	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,00
3	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,00
4	Abitazione civile	Via Borsellino	45 m ²	T	A/2	2	vani 2	€ 201,42
5	Abitazione civile	Via Borsellino	106 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
6	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m ²	T	A/2	2	vani 3,5	€ 352,48
7	Abitazione civile	Via Borsellino	117 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
8	Abitazione civile	Via Borsellino	52 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
9	Abitazione civile	Via Borsellino	58 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
10	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
11	Abitazione civile	Via Borsellino	73 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
12	Abitazione civile	Via Borsellino	78 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
13	Abitazione civile	Via Borsellino	53 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
14	Abitazione civile	Via Borsellino	63 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
15	Abitazione civile	Via Borsellino	68 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
16	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
17	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
18	Abitazione civile	Via Borsellino	63 m ²	T	A/2	2	vani 3	€ 302,13
19	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
20	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
21	Abitazione civile	Via Borsellino	80 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
22	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
23	Abitazione civile	Via Borsellino	94 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
24	Abitazione civile	Via Borsellino	94 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
25	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
26	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
27	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
28	Abitazione civile	Via Borsellino	84 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
29	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
30	Abitazione civile	Via Borsellino	82 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
31	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
32	Abitazione civile	Via Borsellino	98 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
33	Abitazione civile	Via Borsellino	97 m ²	T	A/2	2	vani 5	€ 503,55
34	Abitazione civile	Via Borsellino	85 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
35	Abitazione civile	Via Borsellino	81 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
36	Abitazione civile	Via Borsellino	84 m ²	T	A/2	2	vani 4,5	€ 453,19
37	Posto auto scoperto	Via Borsellino	11 m ²	T	C/6	1	11 m ²	€ 22,16

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



38	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m ²	T	C/6	1	13 m ²	€ 26,18
39	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m ²	T	C/6	1	13 m ²	€ 26,18
40	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m ²	T	C/6	1	13 m ²	€ 26,18
41	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
42	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
43	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m ²	T	C/6	1	13 m ²	€ 26,18
44	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
45	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
46	Posto auto scoperto	Via Borsellino	13 m ²	T	C/6	1	13 m ²	€ 26,18
47	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
48	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
49	Posto auto scoperto	Via Borsellino	12 m ²	T	C/6	1	12 m ²	€ 24,17
50	Abitazione civile	Via Borsellino	55 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
51	Abitazione civile	Via Borsellino	55 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
52	Abitazione civile	Via Borsellino	45 m ²	1	A/2	2	vani 2	€ 201,42
53	Abitazione civile	Via Borsellino	66 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
54	Abitazione civile	Via Borsellino	65 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
55	Abitazione civile	Via Borsellino	96 m ²	1	A/2	2	vani 5	€ 503,55
56	Abitazione civile	Via Borsellino	52 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
57	Abitazione civile	Via Borsellino	58 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
58	Abitazione civile	Via Borsellino	62 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
59	Abitazione civile	Via Borsellino	72 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
60	Abitazione civile	Via Borsellino	77 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
61	Abitazione civile	Via Borsellino	77 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
62	Abitazione civile	Via Borsellino	52 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
63	Abitazione civile	Via Borsellino	61 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
64	Abitazione civile	Via Borsellino	62 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
65	Abitazione civile	Via Borsellino	64 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
66	Abitazione civile	Via Borsellino	60 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
67	Abitazione civile	Via Borsellino	57 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
68	Abitazione civile	Via Borsellino	57 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
69	Abitazione civile	Via Borsellino	55 m ²	1	A/2	2	vani 3	€ 302,13
70	Abitazione civile	Via Borsellino	103 m ²	1	A/2	2	vani 5,5	€ 553,90
71	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	1	A/2	1	vani 4	€ 340,86
72	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
73	Abitazione civile	Via Borsellino	76 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
74	Abitazione civile	Via Borsellino	80 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
75	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
76	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
77	Abitazione civile	Via Borsellino	76 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
78	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
79	Abitazione civile	Via Borsellino	77 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
80	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
81	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
82	Abitazione civile	Via Borsellino	76 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
83	Abitazione civile	Via Borsellino	84 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
84	Abitazione civile	Via Borsellino	83 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
85	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
86	Abitazione civile	Via Borsellino	74 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
87	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
88	Abitazione civile	Via Borsellino	75 m ²	1	A/2	2	vani 4	€ 402,84
89	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
90	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
91	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
92	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
93	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
94	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
95	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
96	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
97	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
98	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
99	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
100	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



101	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
102	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
103	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
104	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
105	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
106	Box auto	Via Borsellino	22 m ²	S1	C/6	2	22 m ²	€ 52,27
107	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
108	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
109	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
110	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
111	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
112	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
113	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
114	Box auto	Via Borsellino	29 m ²	S1	C/6	2	29 m ²	€ 68,90
115	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
116	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
117	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
118	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
119	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
120	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
121	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
122	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
123	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
124	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
125	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
126	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
127	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
128	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
129	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
130	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
131	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
132	Box auto	Via Borsellino	17 m ²	S1	C/6	2	17 m ²	€ 40,39
133	Box auto	Via Borsellino	16 m ²	S1	C/6	2	16 m ²	€ 38,01
134	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
135	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
136	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
137	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
138	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
139	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
140	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
141	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
142	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
143	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
144	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
145	Box auto	Via Borsellino	24 m ²	S1	C/6	2	24 m ²	€ 57,02
146	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
147	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
148	Box auto	Via Borsellino	18 m ²	S1	C/6	2	18 m ²	€ 42,76
149	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
150	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
151	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
152	Box auto	Via Borsellino	19 m ²	S1	C/6	2	19 m ²	€ 45,14
153	Box auto	Via Borsellino	23 m ²	S1	C/6	2	23 m ²	€ 54,64
154	B.C.N.C.			Piano: T				
155	B.C.N.C.			Piano: T - 1				
156	B.C.N.C.			Piano: T - 1				
157	B.C.N.C.			Piano: T - S1				
158	B.C.N.C.			Piano: T - S1				
159	B.C.N.C.			Piano: T - 1 S1				

Intestazione catastale:

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè





Descrizione dell'immobile:

La struttura in oggetto è costituita da un unico corpo di fabbrica avente forma di U, su tre piani (piano interrato, piano terra e piano primo), dotato di n°7 scale.

Il piano interrato, accessibile da Via Paolo Borsellino) e da strada laterale attraverso n°2 distinte rampe inclinate, si compone sono collocati n°65 posti auto coperti.

Il piano interrato è anche accessibile mediante rampe di scale esterne direttamente collegate ai piani superiori del corpo di fabbrica.

I locali presentano altezza netta di 2,75 m.

Al piano terra si compone di una struttura ricettiva costituita reception, bar, servizi igienici, di n°35 residenze turistico-alberghiere, con esclusiva terrazzina-giardino di pertinenza, di n°13 posti auto scoperti.

Gli spazi destinati a reception, bar, servizi igienici, presentano altezza netta di m. 3,50, mentre gli spazi residenziali m. 3,00.

Il piano primo si compone di n°39 residenze turistico-alberghiere, con veranda/balcone di pertinenza esclusiva, oltre a corridoi, spazi comuni coperti e scoperti, e presenta un'altezza netta di m. 2,70.

Il complesso edilizio nel suo complesso è realizzato con l'impiego di buoni materiali, presenta accurate rifiniture, ed impianti tecnologici in genere completi di tutti gli accessori, al fine di garantire adeguati livelli di comfort termico, acustico, visivo, igienico-sanitario, ambientale e di abitabilità in genere durante il soggiorno.

Dal punto di vista costruttivo e funzionale il complesso turistico-ricettivo è realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai piani realizzati con travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio gettati in opera.

Le murature di tamponamento dello spessore totale di circa 40-45 cm, con intercapedine coibentata, rivestite intonaci interni ed esterni e finiture superficiali; tramezzature interni in fette di tufo dello spessore di 10-12 cm.

I prospetti sono intonacati e rifiniti con pittura al quarzo in colori correnti chiari.

Le pareti interne e soffitti sono intonacati e rivestiti con pittura lavabile.

I pavimenti interni ed esterni sono in mattoni di ceramica monocottura e/o in grès porcellanato con rivestimenti in grès porcellanato.

Sono realizzate diffuse controsoffittature con pannelli in cartongesso, con faretti da incasso negli spazi interni comuni e nei singoli appartamenti, nella reception e nelle sale.

I gradini delle rampe delle scale sono rivestite con lastre in pietra di Trani.

Gli infissi interni sono in legno di abete tamburato, ad anta, soffietto e/o comparsa.

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



Le porte esterne di accesso ai singoli appartamenti presentano finitura interna laccata, i serramenti esterni in alluminio elettroverniciato a taglio termico, con vetrocamera e completi di idonea serramentistica e sistemi di chiusura.

Recinzioni esterne in muretti a secco.

Impianti

E' presente, in prossimità della reception, un'impianto ascensore omologato per n°6 persone, ad azionamento idraulico.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di quadri elettrici generali e di piano, impianto di messa a terra, impianto di illuminazione normale e di emergenza, impianto forza motrice, impianto di gestione camere, impianto TV terrestre e satellitare, impianto TVCC, impianto telefonico, di distribuzione dati e connessione ad Internet wi-fi in ogni appartamento, impianto citofonico.

Sono installati:

- impianto di condizionamento a ventilconvettori.
- impianto di riscaldamento a pompa di calore.
- impianto idrico sanitario per acqua potabile collegato alla rete municipale con scambiatori di calore per fornitura di acqua calda.
- impianto fognante del tipo dinamico con allacciamento alla fognatura della rete cittadina.
- impianto antincendio composto da idranti a parete, gruppo di spinta, rete di distribuzione, estintori a parete e segnaletica di sicurezza.
- impianto di trattamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Il complesso turistico-ricettivo si compone di n°74 alloggi/appartamenti di diverse metrature e soluzioni distributive, provvisti di balconi, terrazze e giardini di pertinenza esclusiva anche con vista mare.

Gli alloggi sono distinti per diverse consistenza tra monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali, a seconda della tipologia, del numero di persone che possono ospitare e della classe e del livello di categoria.

Tutti gli appartamenti sono dotati di servizi, mobili, finiture, opere di completamento e arredi di ottima qualità.

Per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva il Comune di Santa Cesarea Terme ha rilasciato a

intestatario dell'immobile, i seguenti

titoli abilitativi:

- P.d.C. n.52/2012 del 31/07/2012;
- P.d.C. n.44/2014 del 29/05/2014 variante al P.d.C. n°52 del 31.07.2012;
- S.C.I.A. n.5/2014, prot. n° 1817 del 06.03.2014;



- Permesso di Agibilità n.14/2014 del 15/07/2014 prot. n.4862/2014, attestante l'inizio e l'esercizio dell'attività - così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita.

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: area costiera a vocazione turistico-ricettiva, di elevato valore panoramico- paesaggistico-ambientale, nella fascia periferica di Santa Cesarea Terme, località Porto Miggiano.

Caratteristiche zone limitrofe: fascia costiera a vocazione turistico-ricettiva.

Principali collegamenti: viabilità direttamente collegata al resto del centro abitato e delle località lungo la strada litoranea.

- **STATO DI POSSESSO:**

- L'immobile è concesso in locazione giusto **contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 30.7.2024** con atto a Repertorio notaio Dott.
avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Santa Cesarea Terme (LE), via Borsellino, destinato a struttura turistico-ricettiva composto dall'immobile denominato
e da un centro balneare con tre vasche ad uso piscine e vari locali ai piani terra e seminterrato adibiti parte a reception e servizi e parte a bar e locale tecnico (immobili oggetto della procedura).

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 01.01.2025 al 11.08.2025 si rilevano le seguenti formalità:

Form.572 del 04/03/2013

Ipoteca volontaria di € 12.000.000,00 di cui € 6.000.000,00 capitale a favore della

Contro
- Lecce gravante su terreni censiti in catasto al foglio n.33 particella 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476Atto notaio
del 01/03/2013

Form.35410 del 25/11/2024

Pignoramento a favore d'
- Milano Notifica Tribunale di Lecce del 18/10/2024 per il credito di € 14.278.453,85 oltre interessi e spese



Contro _____ gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 1004 da sub 1 a sub 153 ed enti comuni particella 1004 sub 154, 155, 156, 157, 158, 159

Form.4551 del 22/07/2011

Ipoteca volontaria di € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 per capitale a favore della _____ – Siena

Contro _____ - Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5.

Atto notaio _____ del 27/07/2011., durata anni 15 anni.

Form.4552 del 22/07/2011

Ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 per s.c., durata anni 15 anni a favore della _____ \Contro

_____ Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5.

Atto notaio Mancuso del 27/07/2011

Form.1373 del 18/01/2021

Pignoramento immobiliare Notificato UNEP C.A di Lecce del 4/12/2020 a favore della _____ Lecce

gravante su beni censiti in catasto fabbricati al Foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5

Form.35410 del 25/11/2024

Pignoramento a favore di _____ - Milano Notifica Tribunale di Lecce del 18/10/2024 per il credito di € 14.278.453,85 oltre interessi e spese

- Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 1004 da sub 1 a sub 153 ed enti comuni particella 1004 sub 154, 155, 156, 157, 158, 159 e su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5

Sono state inoltre rilevate le seguenti Formalita' relative agli immobili in oggetto:

Form.3068 del 11/02/2000

Vincolo a favore del Comune di Santa Cesarea Terme

Contro la Società _____ - Lecce

ha vincolato (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m³ 20.110 sul volume di diritto pari a m³ 21.368, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476, 494 e 496.

Atto not. Positano del 26/01/2000

Form.26458 del 03/11/1994

Con atto a firma del notaio _____ del 08/10/1994 la Società

_____ - Lecce ed altri ha stipulato con il Comune di Santa Cesarea Terme (LE) una convenzione edilizia per l'attuazione del PdL (piano di lottizzazione) delle aree costituenti il comparto 19S zona F/12 attrezzature balneari nautiche, per il tempo libero e complementari al turismo del



vigente PRG di Santa Cesarea Terme (LE) e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzazioni edilizie, con cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale di Santa Cesarea Terme (LE) relativamente a terreni in Santa Cesarea Terme (LE) al foglio 33 particelle 739, 134, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 740, 736, 737 e 738

Form.22944 del 02/10/1999

Vincolo atto notaio 0 del 24/09/1999 con cui la Società - Lecce ha vincolato a favore del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m³ 5.387,13 di progetto, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 823 e 824.

A margine vi è il seguente annotamento: numero 35443 del 13/12/2000 di cancellazione parziale del vincolo relativamente alla particella n.824 del foglio 33 del comune di Santa Cesarea Terme (LE).

Form.35410 del 25/11/2024

Locazione ultranovennale in forza di atto not. del 26/07/2024

Relativo agli immobili di cui all'oggetto

A favore

Contr Sede LECCE (LE)

• **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:**

Conformità urbanistico edilizia:

Come precedentemente descritto per la realizzazione della struttura turistico-ricettiva il Comune di Santa Cesarea Terme ha rilasciato a

 intestataria dell'immobile, i seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. n.52/2012 del 31/07/2012;
- P.d.C. n.44/2014 del 29/05/2014 variante al P.d.C. n°52 del 31.07.2012;
- S.C.I.A. n.5/2014, prot. n° 1817 del 06.03.2014;
- Permesso di Agibilità n.14/2014 del 15/07/2014 prot. n.4862/2014, attestante l'inizio e l'esercizio dell'attività - così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita.

Difformità riscontrate:

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico.

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



Conformità catastale:

Difformità riscontrate: il confronto tra gli elaborati planimetrici catastali dell'intero complesso immobiliare ai piani interrato, terra, primo e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità.

• **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione: € _____
Spese straordinarie di gestione
immobile, già deliberate ma non ancora
scadute al momento della perizia: € _____
Spese condominiali: € _____

• **PROVENIENZA E TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI**

- Al ventennio i terreni in Santa Cesarea Terme (LE) e censiti in catasto al foglio 33 con le particelle 86, 88, 213, 281, 282, 314, 321, 322, 406, 407, 474, 476, 494, 496 (definitiva p.lla 1004) su parte dei quali sono sorti i beni oggetto di perizia, erano di proprietà della Società
pervenuti con atto di compravendita per notaio _____ in data 12/04/1997
trascritto il 10/05/1997 al numero 12644 del registro particolare, da parte di
- Con atto notaio _____ del 29/12/2010 trascritto il 30/12/2010 al numero 33794 del registro particolare, la Società
- Lecce ha venduto alla Società _____ - Lecce il terreno edificabile in Santa Cesarea Terme (LE) al foglio n.30 con le particelle 162, 163 e al foglio n.33 con le particelle 89, 101, 103, 186, 194, 196, 214, 215, 251, 290, 293, 300, 303, 312, 313, 324, 405, 410, 413, 482, 485, 964, (ex particella 401), particella 966 (ex particella 942), 939, 951, 952, 990, 86, 88, 213, 281, 282, 314, 321, 322, 406, 407, 474, 476, 494, 496 e 963.
- Con atto notaio _____ del 21/12/2014 trascritto il 16/01/2015 al n.1561 del registro particolare, _____ - Lecce ha venduto alla _____
Lecce gli immobili in catasto fabbricati al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con le particelle 1004 sub 13, 14, 15, 16, 17, 18,37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 108, 109, 110, sub 111, sub 112, sub 113.
- Con atto notaio _____ del 14/04/2016 trascritto il 19/04/2016 al n.8998 (*) del registro particolare, la _____ - Lecce si è fusa per incorporazione nella Società _____ Lecce, conferendo gli immobili in catasto fabbricati al foglio 33 con le particelle 1004 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 10, 11, 12,

Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale - Perito: Ing. Mauro Pellè



19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 53, 54, 55, da sub 66 a sub 107 e da sub 114 a sub 153 ed altri beni in Santa Cesarea Terme (LE)

- Con atto notarile del 14/04/2016 trascritto il 19/04/2016 al n.8999 (*) del registro particolare, la Società - Lecce si è fusa per incorporazione nella Società I - Lecce, conferendo gli immobili censiti in catasto fabbricati al foglio 33 con le particelle 1004 sub 13, 14, 15, 16, 17, 18, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 108, 109, 110, 111, 112, 113 ed altri beni in Lecce.

(*) Nell'atto di fusione a firma notaio del 14/04/2016 rep. n.1106 trascritto il 19/04/2016 ai nn.8998 e 8999 del registro particolare non sono riportati i subalterni 154-155-156-157-158-159 in quanto "Beni Comuni Non Censibili" afferenti alla particella 1004 del foglio 33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE).

- Con atto notaio del 26/07/2024 trascritto il 30/07/2024 al n.23954 del registro particolare, la Società hanno sottoscritto un contratto di locazione ultranovennale con efficacia dal 01/12/2024 per la durata di anni 18, rinnovabili automaticamente per altri 9 anni, salvo disdetta relativamente a immobili in Santa Cesarea Terme (LE) in catasto al Foglio n.33 particella 1004 da sub1 a sub 153, ente urbano al foglio 33 particella 1004 e fabbricato commerciale al foglio 33 particella 994 sub 1.

PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso edilizio a destinazione turistico-ricettiva denominato , è sito nel Comune di Santa Cesarea Terme alla Via Paolo Borsellino, urbanisticamente ricade nel comparto 16S lotto A2 dello strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Cesarea Terme.

La struttura nel complesso si compone di un piano interrato destinato ad autorimessa e deposito, un piano terra ed un piano primo destinato a residenze turistico-alberghiere, spazi comuni, reception, sale, bar, servizi.

Insiste su un'area di mq. 8.652 (sup. coperta mq. 4.424,82) e sviluppa le seguenti superfici e volumi:

piano	superficie mq.	altezza	volume mc.
piano interrato	2.557,16		
piano terra	3.441,94	3,15/3,80	11.507,75
piano primo	2.727,94	3,15	8.593,01
porticati	290,88		
area di pertinenza	4.227,18		

E' stato costruito a seguito del rilascio di C.E. n.94/1998 del 1/092000 prot. n.24/1998 e successiva proroga del 23/09/2004 prot. n.5310/2004 valida sino al 31/08/2005. Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi: Permesso di costruire n.48/2005 del 30/01/2006, Permesso di costruire



n.52/2012 del 31/07/2012 prot. n.68/2011, Permesso di costruire nn.43-44/2014 del 29/05/2014 prot. n.26/2014e SCIA n.5/2014 del 06/03/2014. In data 01/07/2014 (prot. n° 4862) è stata presentata richiesta certificato di agibilità dell'Albergo denominato con autorimessa all'interrato sito in via Paolo Borsellino in Santa Cesarea Terme, ed in data 15/07/2014 il Comune di Santa Cesarea Terme ha rilasciato permesso di agibilità n°14/2014 - (prot. n.4862/2014), dell'intero immobile avente destinazione "Residenze turistico alberghiere" attestante l'inizio e l'esercizio dell'attività - così come consentita dalla rispettiva destinazione d'uso assentita.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni (struttura):* fondazioni in c.a. del tipo diretto costituite da plinti, piastre e travi di fondazione incassate nel banco roccioso calcarenitico.
- Strutture verticali (struttura):* materiale: struttura in c.a. costituita da n°7 corpi di fabbrica distanziati nel rispetto del punto 7.2.2. "distanza tra costruzioni contigue" delle NTC 2008. Le opere in c.a. comprendono plinti travi di fondazione setti e pareti, travi di sostegno e irrigidimento, solai sbalzi, architravi di aperture varie; condizioni: buone.
- Solai (struttura):* tipologia: di tipo latero-cementizio con travetti in c.a.p. con soletta in c.a. di completamento di cm. 5 (altezza totale H=25+5 cm H=20+5 cm) , condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

- Porta d'ingresso: (componente edilizia):* tipologia: cancelli metallico d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio e vetro a taglio termico con vetrocamera. Condizioni: buone.



<i>Infissi interni</i> <i>(componente edilizia):</i>	tipologia: a battente; materiale: legno; condizioni: buone
<i>Pareti interne:</i>	materiale: murature intonacate e tinteggiate, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	facciata esterna: intonacate e tinteggiate; condizioni: buone.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: pavimento in mattoni di ceramica di qualità ordinaria; condizioni: buone.
<i>Rivestimento</i> <i>(componente edilizia):</i>	ubicazione: bagni, angolo cottura; materiale: piastrelle ceramiche, gres porcellanato; condizioni: buone.
Impianti:	
<i>Antincendio (componente edilizia):</i>	tipologia: sono installati i presidi di prevenzione incendi
<i>Ascensore (componente edilizia):</i>	tipologia: esistente
<i>Citofonico (impianto):</i>	tipologia: citofono, condizioni: buone.
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: impianto di climatizzazione split- system; condizioni: buone.
<i>Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale nella fognatura cittadina; condizioni: buone.
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia e alimentazione da rete cittadina: condizioni: buone

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°2**

- 1. *Criterio di stima*

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.



Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Santa Cesarea terme, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

.1. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq	Valore Intero (€)	Valore Diritto (€)
struttura alberghiera p. terra/primo superficie mq. 6.169,88	2.000,00	€ 12.339.760,00	€ 12.339.760,00
autorimessa/dep. p. interrato superficie mq. 2.557,16	€ 1.200,00	€ 3.068.592,00	€ 3.068.592,00
porticati p. terra superficie mq. 290,88	€ 1.000,00	€ 290.880,00	€ 290.880,00
area di pertinenza superficie mq 4.227,18	€ 100,00	€ 422.718,00	€ 422.718,00
		€ 16.121.950,00	€ 16.121.950,00

2. Adeguamenti e correzioni e della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 2.418.292,50



Oneri notarili e provvigioni mediatori
carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed
insolute alla data della perizia:

€ _____

Spese di cancellazione delle
trascrizioni ed iscrizioni a carico
dell'acquirente:

€ _____

Spese tecniche di regolarizzazione
urbanistica e/o (oneri e spese
tecniche), quantificate ai punti
precedenti

€ _____

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova, in conto tondo:

€ 13.703.000,00

lunedì, 18 agosto 2025

il perito

Ing. Mauro Pellè

