

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

CONTENZIOSO CIVILE

7988/2019

GIUDICE
DOTT. PIETRO ERREDE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO
ING. FRANCESCO CARMINE PALUMBO

Ing. Francesco Carmine Palumbo
Viale Giuseppe Grassi n° 140 - 73100 - Lecce - Tel. 0832/522896 - Cell. 328/1466895
Pec: francescocarmine.palumbo@ingpec.eu

Pagina 1 di 25

Firmato Da: PALUMBO FRANCESCO CARMINE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 705039da811d8f8bb887e433d14ceb6



PREMESSA

Nella causa civile di cui in oggetto l'Ill.mo Giudice del Tribunale di Lecce, Dott. Pietro Errede, con propria ordinanza del 26/06/2020 stabiliva procedersi a consulenza tecnica e, a tal uopo, nominava quale CTU l'Ing. Francesco Carmine Palumbo.

Le parti in causa sono attualmente comproprietarie di un compendio immobiliare costituito da terreni e fabbricati siti in agro del Comune di Tuglie (Le), per cui si è instaurato il presente giudizio divisionale, e per il quale l'Ill.mo Giudice ha affidato allo scrivente CTU i seguenti

QUESITI

- 1. Accertare la comoda divisibilità dell'intero compendio immobiliare oggetto di comunione, tenuto conto della sua destinazione ed utilizzo, e predisposizione di eventuale progetto di divisione, con formazione di quote e indicazione dei costi di frazionamento, da sottoporre alla approvazione delle parti;*
- 2. in caso di accertata indivisibilità, a stimare l'intero compendio immobiliare, secondo valore di mercato, ai fini della vendita."*



I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è costituito da un fabbricato disposto su due livelli, sito nel Comune di Tuglie (Le) alla contrada Prandico, con destinazione d'uso, al piano terra, del tipo ristorante con sala ricevimenti, ed al primo piano con destinazione d'uso residenziale.

Il piano terra è quindi composto da un ingresso, una sala hall centrale, un'ampia sala ristorante ed intrattenimento con relativi wc e guardaroba, un'ulteriore sala con bar, oltre a una serie di ambienti accessori necessari all'attività ristorativa e retrostanti il fabbricato quali reparto cucine, sala preparazione pasti e lavastoviglie, deposito alimenti, celle frigo, gruppo wc e vano tecnico. Di pertinenza anche un'ampia area circostante il fabbricato, attrezzata con terrazzamenti a livello, camminamenti esterni ed elementi decorativi quali aiuole, archi e colonnati in pietra nonché un piccolo fabbricato di remota costruzione, privo di qualsiasi opera di finitura.

Da una scala posta in posizione retrostante si raggiunge il primo piano, costituito da un ingresso, un soggiorno, due disimpegni, due camere da letto e tre vani wc.

Completano la consistenza immobiliare i terreni circostanti il fabbricato, con orografia pianeggiante, in parte incolti ed in parte condotti a giardino con alberature di varie essenze.

L'accesso al compendio immobiliare avviene a mezzo di uno stradone interpoderale, tipo strada bianca, direttamente collegata alla strada vicinale Prandico.

Strutturalmente il fabbricato è composto da un nucleo di remota costruzione, con muratura portante e copertura a volte, e da una porzione realizzata in ampliamento, con struttura a telaio in cemento armato. Le varie superfici murare sono in parte intonacate e finite con tinteggiatura, ed in parte del tipo muratura di tufo a secco.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene a mezzo di un allacciamento alle reti pubbliche, mentre lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di un impianto di depurazione ed una rete di sub irrigazione. La sala ristorante è dotata di un impianto di climatizzazione estiva ed invernale.

Relativamente a tutti gli impianti si specifica che non è stato possibile verificare la rispondenza dei requisiti alla normativa cogente, né verificare il corretto funzionamento di tutte le varie componenti.

Si specifica inoltre il passaggio e l'attraversamento di una condotta interrata principale AQP.



II. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Foglio 9 Particella 7 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 27 ca 06 Rd € 10,48 Ra € 9,78;
- Foglio 9 Particella 7 Porzione AB Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 21 ca 49 Rd € 11,65 Ra € 6,66;
- Foglio 9 Particella 53 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 18 ca 21 Rd € 7,05 Ra € 6,58;
- Foglio 9 Particella 53 Porzione AB Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 67 ca 74 Rd € 36,73 Ra € 20,99;
- Foglio 9 Particella 470 Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 13 ca 92 Rd € 5,39 Ra € 5,03;
- Foglio 9 Particella 472 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie ca 28 Rd € 0,15 Ra € 0,09;
- Foglio 9 Particella 474 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 05 ca 47 Rd € 2,97 Ra € 1,70;

Intestazione dei precedenti immobili:

1. ~~Greco Giuseppe~~ nato a ~~Castellana Grotte~~ il ~~12/07/1953~~ Proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni
2. ~~Tringali~~ nato a ~~Castellana Grotte~~ il ~~12/07/1953~~ Proprietà per 3/12
3. ~~Miccione~~ nato a ~~Castellana Grotte~~ il ~~12/07/1953~~ Proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni
4. ~~Nas~~ nata a ~~Castellana Grotte~~ Proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni con ~~Tringali~~
5. ~~Serafini~~ nata a ~~Castellana Grotte~~ il ~~2/07/1953~~ Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni
6. ~~Tal~~ nato a ~~Castellana Grotte~~ Proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni
7. ~~Tal~~ nato a ~~Castellana Grotte~~ il ~~12/07/1953~~ Proprietà per 2/12 in regime di comunione dei beni
8. ~~Tal~~ nata a ~~Castellana Grotte~~ il ~~12/07/1953~~ Proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni



- Foglio 9 Particella 8 subalterno 4 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 7 vani Superficie Catastale Totale 159 mq Totale escluse aree scoperte 142 mq Rendita € 213,30
- Foglio 9 Particella 8 subalterno 6 Categoria C/1 Classe 2 Consistenza 639 mq Superficie Catastale 726 mq Rendita € 6.138,30
- Foglio 7 Particella 149 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 28 ca 01 Rd € 10,85 Ra € 10,13;
- Foglio 7 Particella 149 Porzione AB Qualità Vigneto Classe 22 Superficie are 16 ca 95 Rd € 31,95 Ra € 13,13;
- Foglio 7 Particella 177 Qualità Vigneto Classe 1 Superficie are 02 ca 02 Rd € 5,06 Ra € 1,88;
- Foglio 7 Particella 178 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 00 ca 60 Rd € 0,23 Ra € 0,22;
- Foglio 7 Particella 178 Porzione AB Qualità Vigneto Classe 22 Superficie are 01 ca 40 Rd € 2,64 Ra € 1,08;
- Foglio 7 Particella 179 Qualità Vigneto Classe 22 Superficie ca 13 Rd € 0,25 Ra € 0,10;
- Foglio 7 Particella 180 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie ca 61 Rd € 0,33 Ra € 0,19;
- Foglio 9 Particella 9 Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 17 ca 60 Rd € 6,82 Ra € 6,36;
- Foglio 9 Particella 56 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 21 ca 35 Rd € 11,58 Ra € 6,62;
- Foglio 9 Particella 69 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 04 ca 92 Rd € 1,91 Ra € 1,78;
- Foglio 9 Particella 69 Porzione AB Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 33 ca 47 Rd € 18,15 Ra € 10,37;
- Foglio 9 Particella 71 Porzione AA Qualità Uliveto Classe 21 Superficie are 22 ca 83 Rd € 8,84 Ra € 8,25;
- Foglio 9 Particella 71 Porzione AB Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 75 ca 08 Rd € 40,71 Ra € 23,27;
- Foglio 9 Particella 137 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 17 ca 40 Rd € 9,44 Ra € 5,39;
- Foglio 9 Particella 219 Qualità Vigneto Classe 21 Superficie ca 30 Rd € 0,75 Ra € 0,28;
- Foglio 9 Particella 231 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 02 ca 64 Rd € 1,43 Ra € 0,82;
- Foglio 9 Particella 234 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 16 ca 08 Rd € 8,72 Ra € 4,98;
- Foglio 9 Particella 320 Qualità Vigneto Classe 21 Superficie are 12 ca 70 Rd € 31,81 Ra € 11,81;



- Foglio 9 Particella 368 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 12 ca 16 Rd € 6,59 Ra € 3,77;
- Foglio 7 Particella 258 Qualità Vigneto Classe 22 Superficie are 02 ca 11 Rd € 3,98 Ra € 1,63;
- Foglio 7 Particella 259 Qualità Vigneto Classe 22 Superficie ca 53 Rd € 1,00 Ra € 0,41;
- Foglio 9 Particella 526 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 37 ca 07 Rd € 20,10 Ra € 11,49
- Foglio 9 Particella 528 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie ca 40 Rd € 0,22 Ra € 0,12
- Foglio 9 Particella 531 Qualità Seminativo Classe 21 Superficie are 05 ca 48 Rd € 2,97 Ra € 1,70

Intestazione dei precedenti immobili

1. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 4/48
2. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 12/48
3. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 4/48
4. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 8/48
5. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 4/48
6. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 4/48
7. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 8/48
8. [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 4/48

III. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

In virtù del contratto di comodato stipulato in data 8 maggio 2017 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Casarano, ufficio di Gallipoli in data 9 Maggio 2017 al n. 975 serie 3, la società "[REDACTED]" ha la disponibilità dei locali e dei terreni innanzi indicati per lo svolgimento dell'attività di ristorazione.

In virtù di contratto di affitto d'azienda per Notaio Ruberto del 12 Giugno 2018, registrato a Maglie il 13 Giugno 2018 al n. 1691 Serie 1T, la società "[REDACTED]" ha ceduto in affitto l'azienda alla società "[REDACTED]" subentrante altresì nel contratto di comodato; l'affitto ha durata di quattro anni sino al 31 Maggio 2022 con tacito rinnovo di anno in anno.



_____ e contro _____, _____, _____, _____ e contro _____ nonch  contro la societ  _____ in qualit  di debitore non datore.

- Domanda Giudiziale del 06/08/2019 per Divisione Giudiziale trascritta a Lecce il 21/01/2020 ai numeri 2250/1889 a favore di _____ e _____ e contro _____, _____, _____, _____, _____ e _____ grava sui beni immobili siti nel comune di Tuglie e censiti al Foglio 9 particelle 71, 223, 219, 137, 234, 60, 231, 69, 320, 368, 9, 59, 7, 53, 57, 58, 228, 221, 56, 220, 8 sub 4 e sub 6, e particella 7 sub 149, 177, 178, 179, 180.

V. PRATICHE EDILIZIE

1. Concessione Edilizia N  99/94 del 27/07/1994 per lavori di recupero di un vecchio fabbricato rurale ai sensi dell'art. 9 lettera D della legge 10/77 in localit  Prandico e successiva variante in corso d'opera ed in sanatoria n  43/95 del 15/06/1995 ai sensi dell'art. 13 Legge 47/85 ; Certificato di Collaudo Statico del 01/08/1995 – Pratica Genio Civile n  759 del 29/7/1994 - Autorizzazione d'uso del 31/08/1995 limitatamente al piano terra ad uso azienda agricola;
2. Autorizzazione edilizia n  72 del 27/11/1995 per cambio di destinazione d'uso del piano terra ad uso ristorante pizzeria;
3. Pratica Edilizia n  87/2000 per la sottoscrizione di un Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attivit  ristorativa, con annesso attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n  34/94 e 8/98;
4. Permesso di Costruire n  51/8/2004 relativo al progetto esecutivo Primo Stralcio dell'Accordo di Programma per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo e potenziamento dell'esistente attivit  ristorativa, con annesso attrezzature sportive e per il tempo libero ai sensi delle LL.RR n  34/94 e 8/98; Autorizzazione Unica Ambientale n  3/2016 e Certificato di Agibilit  del 10/12/2015 limitatamente al solo piano terra ad uso ristorante e censito al foglio 9 particella 8 sub. 6;



5. Scia n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria per l'esecuzione di alcune opere abusive e modifica di un wc a deposito bombola birra e spillatura.

VI. SITUAZIONE URBANISTICA

In base allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Tuglie si specifica che:

1. il terreno in mappa individuato al foglio 7 particella 149-177-178-179-180-258 e 259, ha destinazione urbanistica "Zona per insediamento turistico ricettivo con attrezzature sportive e di tempo libero" e "Zona E2 agricola generica" con destinazione a scopi edificatori ed agricoli;
2. il terreno in mappa individuato al foglio 9 particella 7-53-470-9-56-69-71-137-219-231-234-320-368-526-528-472-474 e 531, ha destinazione urbanistica "Zona per insediamento turistico ricettivo con attrezzature sportive e di tempo libero" e "Zona E2 agricola generica" con destinazione a scopi edificatori ed agricoli.

Norme tecniche ed indici previste per i terreni ricedenti in zona agricola o destinati ad attività agricola:

- distanza dal perimetro urbano: circa 1.000 metri;
- indice territoriale: 0,03mc/mq e 0,06 mc/mq. per insediamenti produttivi per la zona E2 agricola generica;
- Lotto minimo previsto: 3.000;
- Requisiti per il richiedente la concessione edilizia: per costruzione abitazione azienda agricola

Norme tecniche ed indici previste per i terreni destinati ad attività edilizia extragricola:

Strumenti urbanistici vigenti:

- Piano Insediamenti Produttivi approvato con D.G.R. n° 873 del 26.4.78;
- P.E.E.P. approvato con D.G.R. n° 265 del 23.2.79;
- Piano Regolatore Generale approvato in Via definitiva da parte della Regione Puglia con deliberazione della G.R. n. 1309 del 17.10.2000, pubblicato sul bollettino Ufficiale della R.P. in data 29.12.2000 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica in data 14.2.2001;



- Piano Particolareggiato della Zona D3 Produttiva di Nuova Espansione approvato con deliberazione del C.C. n° 4 del 27.01.2009 in corso di approvazione definitiva;
- Piano Particolareggiato della Zona C3 Turistica approvato in via definitiva con deliberazione del C.C. n° 10 dell' 11.3.2009;
- Accordo di Programma approvato con DPGR n° 598 del 11.10.2002 (BURP n° 132 del 17.10.2002) ratificato con Del. C.C. n° 32 del 20.7.2002;
- Variante n° 1 al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera Consiliare n. 7 del 26.03.2004 pubblicata sul bollettino Ufficiale della R.P. n. 49 del 22.04.2004;
- P.P. della zona Commerciale approvato in via definitiva in data 22.6.2006 con deliberazione del C.C. n° 19 e pubblicato sul BURP n° 96 del 27.7.2006;
- Variante n° 2 al Piano Regolatore Generale adottata con Delibera Consiliare n. 26 del 28.8.2008 in corso di approvazione definitiva.

Indice territoriale e fondiario: quelli prettamente rivenienti dal progetto approvato nell'ambito dell' Accordo di Programma, di cui alla convenzione attuativa Rep. 1662 del 18.12.21 stipulata dal Segretario Comunale.

N.B. Per quanto non previsto nella presente relazione si rimanda al vigente P.R.G. e R.E.C.

Altre notizie e dati:

Le particelle 149-177-178-179 e 180 del Foglio 7 sono classificate a Zona per insediamento turistico ricettivo con attrezzature sportive e di tempo libero.

Le particelle 258 e 259 del Foglio 7 e 472 e 474 del foglio 9 sono classificate a zona E2 agricola generica.

Le particelle 7-53-470-9-56-69-71-137-219-231-234-320-368-526-528 e 531 del Foglio 9 sono classificate a Zona per insediamento turistico ricettivo con attrezzature sportive e di tempo libero.

Le particelle 149-177-178-179-180-258 e 259 del Foglio 7 nonché le particelle 56-7-53 e 470 (ex 58 Foglio 9) sono state vincolate con Atto Notar Amò del 3.9.2004, n° 75258 di Rep. per il rilascio del Permesso di Costruire n° 51/8 del 22.11.2004 relativa ai lavori di un insediamento turistico ricettivo per il potenziamento dell'esistente attività ristorativa con attrezzature sportive e di tempo libero.

Progetto esecutivo 1° Stralcio - Accordo di programma ai sensi della L.R. n° 34/94 e ss.mm.ii.

Ing. Francesco Carmine Palumbo
 Viale Giuseppe Grassi n° 140 - 73100 - Lecce - Tel. 0832/522896 - Cell. 328/1466895
 Pec: francescocarmine.palumbo@ingpec.eu

Pagina 10 di 25



In attesa dell'approvazione definitiva della variante n° 2 al PRG sono in vigore le misure di salvaguardia, con rispetto delle norme più restrittive.

VII. SITUAZIONE EDILIZIA

Per la struttura in oggetto, e con delibera del C.C. n. 19 del 8.8.2001, è stata approvata la sottoscrizione di un Accordo Di Programma ai sensi della Legge Regionale 19 dicembre 1994 n.34 e n° 8/98. L'accordo Di Programma è stato successivamente sottoscritto in data 25.6.2002 dal Presidente della Giunta Regionale e dal Sindaco del Comune di Tuglie ed approvato in via definitiva con decreto del Presidente della G.R. n° 598 dell'11/10/2002.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione degli interventi previsti è subordinato alla stipula di un apposita convenzione attuativa, che veniva sottoscritta in data 18/12/2002 Rep. 1662; si evidenzia all'art. 8 veniva espressamente previsto che tutte le condizioni previste in convenzione sono comunque impegnative per quanti dovessero acquistare o rilevare la proprietà e/o con essa l'attività produttiva oggetto dell'accordo.

L'insediamento turistico ricettivo è pertanto caratterizzato dai seguenti indici e parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria: 0.20 mc/mq;

Indice di copertura: 4,80%

Superficie fondiaria: mq 50.076,00

Superficie coperta struttura esistente : mq. 486,66

Superficie coperta edifici di progetto : mq. 1.711,04

Volumi esistenti complessivi : mc. 2.673,17

Volumi da realizzare: mc. 6.909,79

Altezza max edifici: ml. 10,00

Distanza minima dal confine stradale : ml.10,00 su strade urbane ml. 20.00 su strade extra urbane

Distanza dai confini : 5 m o in aderenza ;

Rapporto di copertura preesistente : $2.673,17/50076,00 = 0.053 \%$

Rapporto di copertura di progetto (Iff) : $9.5823/50076,00 = 0.19 \text{ mc/mq}$



Parcheeggi, strade e piazzali esterni : mq. 6593,00 (R = 13.66%)

Area a verde: mq. 28.033,00 (R = 55,98 %)

Aree per attività ludico-sportive : mq. 4.400,00

L'intervento prevedeva complessivamente il recupero ed il consolidamento di un vecchio manufatto da destinare a sala polifunzionale, convegni, mostre ecc., il recupero di una vecchia colombaia, il recupero degli ambienti posti a primo piano degli esistenti per l'attività di ristoro, in modo da ricavarne n° 3 mini alloggi, l'ampliamento e potenziamento dell'esistente attività di ristorazione al fine di estendere l'erogazione di pasti e bevande agli ospiti del futuro villaggio turistico, la bonifica di una zona paludosa, la costruzione di un campo polifunzionale (tennis, calcetto ecc.) e la realizzazione di una piscina con annessi servizi, la realizzazione di bungalow per una capacità ricettiva di 50 unità, viabilità interna con percorsi carrabili, pedonali e piazzali.

Il 22/11/2004 è stato rilasciato il Permesso Di Costruire n° 51/8 quale progetto esecutivo del primo stralcio delle opere previste per la realizzazione dell'insediamento turistico ricettivo, con successivo Certificato di Agibilità del 16/12/2015.

Con l'anzidetto Permesso Di Costruire n° 51/8 veniva realizzato l'ampliamento della sala ristorante con servizi annessi, nonché delle cucine con i vani accessori, l'impianto di depurazione e climatizzazione.

Ad intervento realizzato è pertanto corrisposta una superficie coperta complessiva di mq. 1.062,40, di cui mq. 146,72 al piano primo per un volume complessivo pari a mc. 4.708,40, impegnando pertanto solo parte del volume complessivamente previsto ed esprimibile dall'intervento autorizzato.

Al piano terra risultano pertanto circa mq. 680,78 di superficie destinata a ristorante sala ricevimenti e circa mq. 234,90 di superficie accessoria e necessaria all'attività ristorativa.

Il fabbricato allo stato rustico ex colombaia sviluppa invece una superficie lorda di circa mq. 184,22. In virtù del suddetto accordo di programma, ed a mezzo di ulteriori progetti esecutivi stralcio, restano validi ulteriori mc. 4.073,93 di volume esprimibile corrispondenti ad mq. 1.197,80 di superficie residenziale.



Sul punto, ed a seguito di un'apposita istanza dello scrivente ausiliario al responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Tuglie, lo stesso dirigente confermava che "ad oggi la convenzione rep. 1662/2002 è ancora valida ed efficace così come la destinazione urbanistica di "area per strutture turistico ricettive, ristorative e di tempo libero" di tutta l'area oggetto di Accordo di Programma. Ciò premesso, a parere dello scrivente ad oggi sussistono i presupposti per il rilascio dei Permessi di costruire relativi ai progetti stralcio previsti nell'Accordo di Programma e non ancora attuati, nel rispetto degli indici e parametri edilizi-urbanistici a suo tempo approvati."

VIII. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

- **CONFORMITÀ URBANISTICA**

Il fabbricato è sostanzialmente conforme a quanto previsto nell'ultimo titolo edilizio, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 6/2019 protocollo n° 1099 del 01/02/2019 in sanatoria . Si rileva tuttavia la realizzazione di un fabbricato, di modeste dimensioni, con struttura in blocchi di tufo e copertura in pannelli sandwich coibentati, edificato in posizione retrostante e laterale al fabbricato principale, ad uso deposito; tale manufatto, non autorizzato e non previsto da tutti gli elaborati progettuali approvati, va pertanto demolito, con un costo di demolizione forfettariamente quantificato in € 10.000,00 onnicomprensivo di tutti gli eventuali oneri e costi accessori.

- **CONFORMITÀ CATASTALE**

Le ultime planimetrie catastali in atti non rappresentano la reale distribuzione degli spazi interni e si dovrà pertanto procedere ad un aggiornamento delle planimetrie a mezzo di una pratica Doc.Fa. a firma di un tecnico abilitato, con un costo stimato onnicomprensivo pari ad € 1.500,00.



IX. SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE

- **FABBRICATO DESTINATO ALL'ATTIVITÀ RISTORATIVA**

Sono state assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per fabbricati con caratteristiche simili.

È stata inoltre effettuata un'osservazione dei dati presenti sulla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio – classificati per ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per tipologia immobiliare, ubicati nei comuni limitrofi in quanto non vi sono comparabili presenti nella medesima zona omogenea (si escludono inoltre gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza).

Lo scrivente ha ritenuto opportuno determinare il valore del prezzo medio per metro quadro anche con l'utilizzo di coefficienti correttivi che permettono di includere nella valutazione le caratteristiche peculiari dell'immobile, dandone un peso diverso a seconda della loro influenza sul valore di vendita. Tenuto conto delle caratteristiche di ubicazione, consistenza ed esposizione del lotto in esame, nonché dello stato di possesso dell'intero immobile, il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un prezzo unitario per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile destinato a ristorante sala ricevimenti pari ad € 1.800,00 mentre per l'unità immobiliare al primo piano, con destinazione d'uso residenziale, si attribuisce un valore pari ad € 800,00 per metro quadro. Infine per il fabbricato allo stato rustico ex colombaia in considerazione dello stato di fatto dell'immobile (a rustico), il CTU ritiene equo attribuire, ai fini della valutazione, un valore a corpo di **€ 20.000,00**

- **TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA "ZONA PER INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO CON ATTREZZATURE SPORTIVE E DI TEMPO LIBERO"**

Trattandosi di terreni che esprimono una propria capacità edificatoria in virtù del citato Accordo di Programma approvato con DPGR n° 598 del 11.10.2002 (BURP n° 132 del 17.10.2002) e ratificato con la Del. C.C. n° 32 del 20.7.2002, lo scrivente CTU ritiene opportuno effettuare la valutazione dei cespiti con il metodo della Stima Analitica per Trasformazione, in accordo con le consolidate tecniche di estimo.



Si precisa che in base alla previsione progettuale dell'Accordo di Programma, la capacità edificatoria si sostanzia nella realizzazione di cinque corpi di fabbrica, composti ciascuno da cinque bungalow, per una capacità ricettiva totale di cinquanta posti letto. La superficie lorda residenziale prevista è pari a mq. 993,30 oltre ad una superficie accessoria per portico e servizi pari a mq. 204,50. Tenuto conto della destinazione residenziale si conferma la precedente quantificazione e si attribuisce un valore pari ad € 800,00 per metro quadro di superficie commerciale così come l'utilizzo di coefficienti correttivi che permettono di includere nella valutazione le caratteristiche peculiari dell'immobile, dandone un peso diverso a seconda della loro influenza sul valore di vendita.

Si precisa che con la stima analitica in base al valore di trasformazione, il bene si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione, il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione. Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento di terreno conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria, come nel caso in esame.

La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente :

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- VT identifica il valore attuale dell'area
- VM è il valore complessivo del prodotto edilizio finito ;
- K è la sommatoria dei costi di realizzazione;

Determinazione di VM :

Il valore di mercato del prodotto edilizio finito si ricava dallo sviluppo della valutazione, per come espresso in precedenza.

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai prezzari regionali e da indagini di mercato consultando prezzari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti gli ulteriori oneri e spese connesse



alla progettazione, quelli finanziari, con esclusione dei costi opzionali per la completa realizzazione dell'opera, relativi alle varie aree interne attrezzate e non, previste nell'originario accordo di programma, la cui incidenza è da considerarsi comunque compresa nella valutazione per metro quadro delle varie superfici commerciali.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico.

- **TERRENI CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA GENERICA**

Per i terreni con destinazione agricola si stima un valore per metro quadro pari ad € 1,50. Sono state comunque assunte informazioni in loco sui prezzi del settore di mercato di riferimento, da fonti dirette quali acquirenti, venditori, agenti immobiliari, intermediari, etc., per terreni con la medesima destinazione urbanistica.

X. RISPOSTA AL QUESITO

Il compendio immobiliare come descritto **NON** presenta caratteristiche tali da poter essere diviso tra le parti, sia sotto l'aspetto strutturale, per la determinazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento che si possono formare senza dover affrontare particolari problemi tecnici e/o eccessivamente costosi, sia sotto l'aspetto economico e funzionale, per cui la divisione comporta un deprezzamento del valore delle singole quote proporzionalmente al valore dell'intero.

Considerata l'indivisibilità del compendio si procede pertanto a stimare l'intero, secondo i valori di mercato, già determinati nei precedenti paragrafi, ai fini della vendita.

XI. CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- Fabbricato destinato all'attività ristorativa - Superfici Commerciali -

Ristorante Sala Ricevimenti: € 1.800,00 x Mq. 680,78 = **€ 1.225.404,00**

Superficie accessoria diretta retrostante la zona ristorante conteggiata al 50% :

€ 1.800,00 x 0,50 x Mq. 234,90 = **€ 211.410,00**

Unità immobiliare al primo piano: € 800,00 x Mq. 146,72 = **€ 117.376,00**



- Terreni Con Destinazione Urbanistica "Zona Per Insediamento Turistico Ricettivo Con Attrezzature Sportive E Di Tempo Libero

Superficie lorda residenziale = mq. 993,30

Superficie accessoria: mq. 204,50

Superficie Totale Commerciale (con l'accessoria conteggiata al 50%) = Mq. 1.095,55

Ricavi Attesi: € 800,00 x Mq. 1.095,55 = € 876.440,00

Sommatoria K dei costi di realizzazione (importo stimato approssimato): € 300.000,00

Saggio $(1+r)^n$ stimato = 1,03

$Vt = (€ 876.440,00 - € 300.000,00) / 1,03 = € 559.650,00.$

Esplicitando il precedente valore di stima in rapporto alla superficie fondiaria di riferimento, identificata dalle particelle catastali elencate al paragrafo II della presente relazione, (ad esclusione di quelle indicate al punto successivo) e che esprimono una consistenza catastale pari a Mq. 47.762,00 si ha un valore dei terreni per metro quadro pari ad € 11,72.

- Terreni Con Destinazione Urbanistica Agricola Generica

Porzione di terreno censita al foglio 9 part. 472 e 474 ed al foglio 7 particelle 258 e 259, per una consistenza catastale di mq. 839,00.

Mq. 839 x € 1,50 = € 1.285,50

- Fabbricato allo stato rustico (ex colombaia) = € 20.000,00
- Spese di regolarizzazione delle difformità (di cui al paragrafo VIII) = - € 11.500,00

VALORE DI VENDITA CALCOLATO DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE = € 2.123.625,50

(DICONSÌ EURO DUEMILIONICENTOVENTITREMILASEICENTOVENTICINQUE/50).

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Lecce, li 25/06/2021

Il CTU
(Ing. Francesco Carmine Palumbo)

Ing. Francesco Carmine Palumbo
Viale Giuseppe Grassi n° 140 - 73100 - Lecce - Tel. 0832/522896 - Cell. 328/1466895
Pec: francescocarmine.palumbo@ingpec.eu

Pagina 17 di 25

