

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Sergio Memmo

CUSTODE:

Avv. Antonio SANSONETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2024

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Luca PASQUINO

CF:PSQLCU68A01E506P

con studio in LECCE (LE) VIA PREMUDA 18

telefono: 3481113396

email: arch.pasquino@libero.it

PEC: luca.pasquino@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 1 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A F/8* - Alberghiera ed extra alberghiera a UGENTO località Torre San Giovanni, frazione LOCALITA' TORRE SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **29.266,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

- Terreno identificato al Foglio 76 particella 134 dell'estensione pari a mq 6.232,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particelle 4 dell'estensione pari a mq 16.903,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 300 dell'estensione pari a mq 4.433,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 505 dell'estensione pari a mq 1.641,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 506 dell'estensione pari a mq 57,00;

TOTALE SUPERFICIE TERRENI mq 29.266,00

A "cavallo tra la particella 4 e la particella 505 è presente un manufatto "Pajara" di vecchia costruzione realizzata con la tecnica del muro a secco e da ristrutturare totalmente, composta da due vani - rispettivamente di mq 8,80 e di mq 7,17, dell'altezza di circa mt 2,60, il tutto come meglio dettagliato e rappresentato nella tavola n. 4 e documentazione fotografica allegata alla perizia del 12/01/2024 - NRGE 138/2023).

I terreni sopra identificati sono identificati dallo strumento urbanistico vigente (PRG) come zona di tipo F/8* - Alberghiera ed extra alberghiera.

Con riferimento al PPTR Regionale (DELIBERA N. 176 DEL 16/02/2015 - DELIBERA DI APPROVAZIONE PUBBLICATA SUL BURP N.40 DEL 23/03/2015. DGR 574/2020 - DGR 2309/2019) i terreni in questione sono sottoposti al P. 6.1.2 COMPONENTI IDROLOGICHE : ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI; E AL P. 6.3.1 COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE: BENI PAESAGGISTICI (cfr. certificato di destinazione urbanistica del 10/10/2024, allegato alla presente).

Le sopra richiamate particelle (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) sono state ritipizzate urbanisticamente come zona F/8 in seguito a:

- Conferenza di Servizi, verbale seduta del 05/05/2009;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/11/2009, approvazione progetto in variante al PRG ai sensi dell'art.5 del D.P.R.n. 447/98;
- Convenzione attuativa Rep. n.1785 del 03/07/2024, ex D.P.R. n. 447/98, art. 5 e ss. mm. ed ii.

Si precisa che le particelle in questione sono state ritipizzate urbanisticamente in zona F/8 - alberghiera ed extra alberghiera (precedente destinazione E/3 - salvaguardia ed interesse ambientale - cfr certificato di destinazione urbanistica del 14/07/2023 ed allegato alla perizia del 12/01/2024 - NRGE 138/2023, redatta dallo scrivente CTU), in seguito agli atti sopra richiamati. La nuova tipizzazione urbanistica delle stesse (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) risulta essere connessa al progetto in variante al PRG, ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 e consistente nella realizzazione di un centro per vacanze e turismo costituito da un albergo in ampliamento al complesso già esistente. I dati tecnici dell'albergo di progetto approvati dal Comune di Ugento sono i seguenti: superficie coperta in ampliamento pari a mq. 623,10; volumetria totale in ampliamento mc. 4050,15.

Identificazione catastale:



- foglio 76 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6232, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 38,62 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 85 particella 4 (catasto terreni), superficie 16903, reddito agrario 59,94 €, reddito dominicale 102,89 €, intestato [REDACTED]
- foglio 85 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe cava, superficie 4433, intestato a [REDACTED]
- foglio 85 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1641, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 5,51 €, intestato a [REDACTED]
- foglio 85 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe cava, superficie 57, intestato a [REDACTED]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	29.266,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 196.186,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.758,19
Data della valutazione:	27/10/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 3 di 11



**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2000 a firma di notaio Giorgio Cascione , iscritta il 22/05/2000 ai nn. 2090, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 720.000.000.

Importo capitale: Lire 400.000.000.

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'.

A margine risulta annotamento n.2042 del 02/05/2023 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/02/2003 a firma di notaio Egidio Ferrara , iscritta il 22/02/2003 ai nn. 668, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 90.000,00.

Importo capitale: euro 50.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/01/2006 a firma di notaio Giorgio Cascione , iscritta il 03/02/2006 ai nn. 638, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 500.000,00.

Importo capitale: euro 250.000,00.

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'.

A margine risulta annotamento n. 914 del 25/02/2011 di modifica di finanziamento

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/02/2011 a firma di Notaio Giorgio Cascione , iscritta il 08/02/2011 ai nn. 641, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 160.000,00.

Importo capitale: euro 80.000,00.

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/09/2018 ai nn. 23878, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'.

Pignoramento immobiliare n.23878 del 21/09/2018 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] notificato il 20/07/2018 per il credito di € 242.992,49 oltre interessi e spese.

pignoramento, trascritta il 11/05/2023 ai nn. 14575, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 (porzione AA e porzione AB) - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. PER L'INTERA PROPRIETA'.

Pignoramento immobiliare n.14575 del 11/05/2023 a favore di [REDACTED]



251.891,06 oltre interessi e spese.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
--	--------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società e/o modifiche di atto costitutivo (dal 29/12/2014), con atto stipulato il 29/12/2014 a firma di notaio Antonio Novelli ai nn. rep. n. 82197 di repertorio, registrato il 08/01/2015 a GALLIPOLI ai nn. 39. Il titolo è riferito solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: - Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. .

Il suddetto atto di trasformazione di società e/o di modifiche di atto costitutivo per Notar Antonio Novelli del 29/12/2014 non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate. Con voltura n. 12029.1/2015 prot. LE0134510 in atti del 01/07/2015, relativa al richiamato atto di trasformazione di società e/o modifiche di atto costitutivo per notaio Antonio Novelli del 29/12/2014 rep. 82197, si riportano terreni in Ugento (LE) identificati in catasto al Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506, in ditta [REDACTED] per l'intera proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1999 fino al 29/12/2014), con atto stipulato il 25/03/1999 a firma di notaio Giorgio Cascione, trascritto il 16/04/1999 al nn. 9032.

Il titolo è riferito solamente a terreni in Ugento (LE) in catasto: Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506. .

Con voltura automatica - trascrizione n.9302.1/1999 in atti del 19/04/1999 relativa al suddetto atto di compravendita per Notar Giorgio Cascione del 25/03/1999, si riportano i terreni distinti in catasto al Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - Foglio 85 particella 300 - Foglio 85 particella 505 - Foglio 85 particella 506, [REDACTED] per l'intera proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG APPROVATO CON DELIBERAZIONE REGIONALE N. 3846 DEL 01/08/1989 E N. 1031 DEL 02/03/1990, l'immobile ricade in zona F/8*. Il titolo è riferito solamente ai terreni in Ugento (LE) in catasto: Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506, CON RIFERIMENTO AL PPTR REGIONALE (DELIBERA N. 176 DEL 16/02/2015 - DELIBERA DI APPROVAZIONE PUBBLICATA SUL BURP N.40 DEL 23/03/2015, DGR 574/2020 - DGR 2309/2019) I TERRENI IN QUESTIONE SONO SOTTOPOSTI AL P. 6.1.2 COMPONENTI IDROLOGICHE : ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI; E AL P. 6.3.1 COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE: BENI PAESAGGISTICI (cfr. certificato di destinazione urbanistica del 10/10/2024, allegato alla presente). Le sopra richiamate particelle (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) sono state ritipizzate urbanisticamente come zona F/8 (cfr. allegato certificato di destinazione urbanistica del 10/10/2024) in seguito a: - Conferenza di Servizi, verbale seduta del 05/05/2009; - Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/11/2009, approvazione progetto in variante al PRG ai sensi dell'art.5 del D.P.R.n.447/98; - Convenzione attuativa Rep. n.1785 del 03/07/2024, ex D.P.R. n. 447/98, art. 5 e ss. mm. ed ii. Si precisa che le particelle in questione sono state ritipizzate urbanisticamente in zona F/8 - alberghiera ed extra alberghiera (precedente destinazione E/3 - salvaguardia ed interesse ambientale - cfr. certificato di destinazione urbanistica del 14/07/2023 ed allegato alla perizia del 12/01/2024 - NRGE 138/2023, redatta dallo scrivente CTU), in seguito agli atti sopra richiamati. La nuova tipizzazione urbanistica delle stesse (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) risulta essere connessa al progetto approvato in variante al PRG, ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 e consistente nella realizzazione di un centro per vacanze e turismo costituito da un albergo in ampliamento al complesso già esistente.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale relativa al fabbricato "Pajara": €.2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a manufatto rurale Pajara insistente sulle particelle del 4 e 505 del foglio 85.

La costruzione rurale "Pajara" non risulta essere censita al catasto (agenzia delle entrate)

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a manufatto rurale Pajara insistente sulle particelle del 4 e 505



ASTE
GIUDIZIARIE®

del foglio 85.

Costruzione realizzata antecedentemente il 1967

ASTE
GIUDIZIARIE®**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**BENI IN UGENTO LOCALITÀ TORRE SAN GIOVANNI, FRAZIONE LOCALITÀ
TORRE SAN GIOVANNI**F/8* - ALBERGHIERA ED EXTRA ALBERGHIERA**

DI CUI AL PUNTO A

ASTE
GIUDIZIARIE®

F/8* - Alberghiera ed extra alberghiera a UGENTO località Torre San Giovanni, frazione LOCALITÀ TORRE SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **29.266,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

- Terreno identificato al Foglio 76 particella 134 dell'estensione pari a mq 6.232,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particelle 4 dell'estensione pari a mq 16.903,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 300 dell'estensione pari a mq 4.433,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 505 dell'estensione pari a mq 1.641,00;
- Terreno identificato al Foglio 85 particella 506 dell'estensione pari a mq 57,00;

TOTALE SUPERFICIE TERRENI mq 29.266,00

A "cavallo tra la particella 4 e la particella 505 è presente un manufatto "Pajara" di vecchia costruzione realizzata con la tecnica del muro a secco e da ristrutturare totalmente, composta da due vani - rispettivamente di mq 8,80 e di mq 7,17, dell'altezza di circa mt 2,60, il tutto come meglio dettagliato e rappresentato nella tavola n. 4 e documentazione fotografica allegata alla perizia del 12/01/2024 - NRGE 138/2023).

I terreni sopra identificati sono identificati dallo strumento urbanistico vigente (PRG) come zona di tipo F/8* - Alberghiera ed extra alberghiera.

Con riferimento al PPTR Regionale (DELIBERA N. 176 DEL 16/02/2015 - DELIBERA DI APPROVAZIONE PUBBLICATA SUL BURP N.40 DEL 23/03/2015. DGR 574/2020 - DGR 2309/2019) i terreni in questione sono sottoposti al P. 6.1.2 COMPONENTI IDROLOGICHE ; ULTERIORI CONTESTI PAESAGGISTICI; E AL P. 6.3.1 COMPONENTI CULTURALI E INSEDIATIVE; BENI PAESAGGISTICI (cfr. certificato di destinazione urbanistica del 10/10/2024, allegato alla presente).

Le sopra richiamate particelle (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) sono state ritipizzate urbanisticamente come zona F/8 in seguito a:

- Conferenza di Servizi, verbale seduta del 05/05/2009;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 24/11/2009, approvazione progetto in variante al PRG ai sensi dell'art.5 del D.P.R.n. 447/98;
- Convenzione attuativa Rep. n. 1785 del 03/07/2024, ex D.P.R. n. 447/98, art. 5 e ss. mm. ed ii.

Si precisa che le particelle in questione sono state ritipizzate urbanisticamente in zona F/8 - alberghiera ed extra alberghiera (precedente destinazione E/3 - salvaguardia ed interesse ambientale - cfr. certificato di destinazione urbanistica del 14/07/2023 ed allegato alla perizia del 12/01/2024 - NRGE 138/2023, redatta dallo scrivente CTU), in seguito agli atti sopra richiamati. La nuova tipizzazione urbanistica delle stesse (Foglio 76 particella 134 - Foglio 85 particelle 4 - 300 - 505 - 506) risulta essere connessa al progetto in variante al PRG, ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 e consistente nella realizzazione di un centro per vacanze e turismo costituito da un albergo in ampliamento al complesso già esistente. I dati tecnici dell'albergo di progetto approvati dal Comune

tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 7 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di Ugento sono i seguenti: superficie coperta in ampliamento pari a **mq. 623,10**; volumetria totale in ampliamento mc. **4050,15**.

Identificazione catastale:

- foglio 76 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6232, reddito agrario 22,53 €, reddito dominicale 38,62 €, intestato [REDACTED]
- foglio 85 particella 4 (catasto terreni), superficie 16903, reddito agrario 59,94 €, reddito dominicale 102,89 €, intestato [REDACTED]
- foglio 85 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe cava, superficie 4433, intestato a [REDACTED]
- foglio 85 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 1641, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 5,51 €, intestato [REDACTED]
- foglio 85 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe cava, superficie 57, intestato a [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:



tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 8 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



panoramicità:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	29.266,00	x	100 %	=	29.266,00
Pajara	0,00	x	%	=	0,00
Totale:	29.266,00				29.266,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In particolare, si è proceduto nel modo seguente.

Dopo approfondite ed accurate indagini si è determinata la più accorta valutazione.

Pertanto, lo scrivente CTU:

- individuato il bene con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive;
- considerata la sua ubicazione e le normative urbanistiche;
- rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché la sua consistenza generale e particolare;
- lo stato di conservazione;
- accertamento dei beni analoghi;
- formazione di una scala di merito dei valori;
- collocazione ideale in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Considerato quanto altro influente sul giudizio di stima, la particolarità dello stato dei luoghi, lo scrivente CTU ha determinato il più probabile valore di mercato del bene oggetto di consulenza.

In particolare è stato assegnato ai terreni un valore così determinato e di seguito dettagliato:

- terreno - mq. 623,10 (superficie coperta di progetto albergo) x 240,00 €/mq = **€. 149.544,00**
- terreno - mq. 28.642,90 x 1,00 €/mq = **€. 28.642,10**
- Pajara - valore a corpo **€. 20.000,00**

TOTALE PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 204.497,10



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore a corpo:

198.186,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 198.186,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 198.186,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	F/8* - Alberghiera ed extra alberghiera	29.266,00	0,00	198.186,10	198.186,10
				198.186,10 €	198.186,10 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 196.186,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 29.427,92

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 10 di 11



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

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 166.758,19

data 27/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Luca PASQUINO

tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 11 di 11

