

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** RISTORANTE e LOCALI SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI a UGENTO località Torre San Giovanni, frazione LOCALITA' TORRE SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **894,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare destinata a ristorante (fg.85 pc. 42 sub 4 - autorizzata con C.E. in sanatoria 112/1999 e 112A/2000) è ubicata in Ugento, località Torre San Giovanni, via Provinciale Torre San Giovanni - Santa Maria di Leuca.

La struttura risulta composta da una sala bar, sala ristorante, zona cucina, corpo uffici e servizi igienici, oltre ad area esterna pertinenziale. Si fa presente che la particella 42 del foglio 85 ha un'estensione di mq. 14.586,00 come risulta dal catasto terreni. Le unità immobiliari si trovano in un sufficiente stato di manutenzione/conservazione e risultano dotate degli impianti tecnologici.

L'immobile è stato ampliato abusivamente, in particolare risultano essere stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi edilizi, i seguenti corpi di fabbrica (che non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente):

- tettoia della superficie pari a mq 454,58 + mq. 208,47 (rinnovo autorizzazione temporanea n. 24/2000 per una struttura metallica smontabile limitatamente al periodo dal 01/03/2003 al 30/09/2003);
- corpo di fabbrica in adiacenza del corpo uffici e servizi igienici della superficie complessiva di mq.190,28;
- corpo di fabbrica in adiacenza alla cucina e del ristorante della superficie complessiva di mq.300,54;
- tettoia in adiacenza alla cucina della superficie complessiva di mq.74,54;
- locale deposito sullo scoperto retrostante della superficie complessiva di mq. 151,08;
- corpo di fabbrica destinato a Pizzeria con annessa tettoia per una superficie complessiva pari a mq. 144,61.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 42 ) circa mq.1.524,10

**I corpi di fabbrica (A\_B\_C) destinati a spogliatoi/servizi igienici** (fg.85 pc. 952 - autorizzati con C.E. in sanatoria 112/1999 e 112A/2000) ubicati nell'area retrostante il ristorante e costituiti da n. tre corpi di fabbrica, oltre area scoperta pertinenziale (la particella 952 del foglio 85 ha un'estensione di mq. 17.669,00 come risulta dal catasto terreni), che si trovano in uno stato di manutenzione precaria, sono stati ampliati abusivamente e non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente.

Gli abusi riscontrati vengono di seguito riportati:

- Ampliamento della superficie di mq. 31,57 del Corpo A ;
- Ampliamento della superficie di mq. 17,44 del Corpo B ;
- Ampliamento della superficie di mq. 53,74 del Corpo C ;
- Realizzazione di deposito - corpo D - della superficie di mq. 115,00.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 952) circa mq.217,75





Il tutto come dettagliatamente illustrato negli allegati grafici alla presente Consulenza Estimativa Giudiziaria (cfr Tav 2 e Tav 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 952 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.906,00 Euro, indirizzo catastale: località Torre San Giovanni SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà
- foglio 85 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 9.446,00 Euro, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	894,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 409.537,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 348.106,88
Data della valutazione:	12/01/2024



## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

servitù di passaggio, stipulata il 25/03/1999 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. rep. 118131 di repertorio, trascritta il 16/04/1999 ai nn. 9303, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Con la servitù di passaggio n. 9303 del 16/04/1999 a favore di [REDACTED]





Ugento srl - atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per notar Giorgio Casione del 25/03/1999 rep 118131, vengono costituite reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio a favore e a carico delle unità in Ugento, censite al nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 (di proprietà di [REDACTED]) e particella 42/2 ( di proprietà della [REDACTED]), da esercitarsi sul viale, già esistente, dal quale si accede ad entrambi gli immobili; il detto viale prende inizio dalla litoranea Santa Maria di Leuca ed ha larghezza mt 10 e lunghezza di mt 140.

servitù di passaggio, stipulata il 25/03/1999 a firma di notaio Giorgio Cascione ai nn. rep. 118131 di repertorio, trascritta il 16/04/2004 ai nn. 9304, a favore di [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Con la servitù di passaggio n. 9304 del 16/04/1999 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito per notar Giorgio Casione del 25/03/1999 rep 118131, vengono costituite reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio a favore e a carico delle unità in Ugento, censite al nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 (di proprietà di [REDACTED]) e particella 42/2 ( di proprietà della [REDACTED]), da esercitarsi sul viale, già esistente, dal quale si accede ad entrambi gli immobili; il detto viale prende inizio dalla litoranea Santa Maria di Leuca ed ha larghezza mt 10 e lunghezza di mt 140.

Obbligo Edilizio, stipulata il 22/06/1999 a firma di notaio Renzo Zuppelli , trascritta il 20/07/1999 ai nn. 16965, a favore [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Obbligo edilizio n. 16965 del 20/07/1999 a favore di Comune di Ugento -contro [REDACTED] - rispetto convenzionale urbanistico riferito alla richiesta di concessione edilizia in sanatoria del fabbricato in Ugento, censito nel NCEU al foglio 85 part42/1 -42/2, indicato dalla [REDACTED] per l'intera proprietà.

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, 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 Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952. PER L'INTERA PROPRIETA'.

L'ipoteca n.2090 del 22/05/2000 grava, tra l'altro, sul fabbricato in , distinto nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 della [REDACTED] l'intera proprietà.

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 Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952. PER L'INTERA PROPRIETA'.

L'ipoteca n.668 del 22/03/2003 grava, tra l'altro, sul fabbricato in , distinto nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 della [REDACTED] l'intera proprietà.





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 Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952. PER L'INTERA PROPRIETA'.

L'ipoteca n.638 del 03/02/2006 grava, tra l'altro, sul fabbricato in , distinto nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 della [REDACTED] per l'intera proprietà. 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 Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952. PER L'INTERA PROPRIETA'.

L'ipoteca n.641 del 08/02/2011 grava, tra l'altro, sul fabbricato in , distinto nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 della [REDACTED] per l'intera proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2014 a firma di notaio Antonio Novelli , iscritta il 29/05/2014 ai nn. 1329, a favore di [REDACTED].

Importo ipoteca: EURO 120.000,00.

Importo capitale: EURO 60.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952 . PER L'INTERA PROPRIETA'.

L'ipoteca n.1329 del 29/05/2014 grava, tra l'altro, sul fabbricato in , distinto nel NCEU al foglio 85 particella 42/1 della [REDACTED] per l'intera proprietà.

ipoteca attiva, iscritta il 25/02/2020 ai nn. 715, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 952.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione n. 715 del 25/02/2020 - somma garantita € 179.701,12 - sorte capitale € 89.850,56

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952 . 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] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952 . PER L'INTERA PROPRIETA'.

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

[REDACTED] notificato il 20/04/2023, per il credito di € 251.891,06 oltre interessi e spese.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.







42/1 del foglio 85 del NCEU di Ugento, viene soppressa e sostituita, tra l'altro, della seguente unità immobiliare: particella 952 - località Torre San Giovanni snc -piano terra - catg. D/6. - Con variazione n.79438.1/2013 del 12/12/2013, prot. n.LE0330057 in atti dal 12/12/2013, viene confermato il classamento proposta per l'unità in Ugento, censita nel NCEU al fg. 85, particella 952.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.724/1994 N. **112**, intestata a ██████████/██████████/██████████, presentata il 31/03/1995 con il n. prot. 4029 di protocollo, rilasciata il 28/06/1999 con il n. 112 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Pratica n. 484

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.724/1994 N. **112/A**, intestata a ██████████/██████████/██████████, presentata il 31/03/1995 con il n. prot. 4029 di protocollo, rilasciata il 25/02/2000 con il n. 112/A di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Pratica n. 484

### 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 E/3 0 SALVAGUARDIA E INTERESSE AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: indice fondiario 0,00 mc/mq. Il titolo è riferito solamente al Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952. 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, DOVE RICADONO I FABBRICATI, 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 14/07/2023, allegato alla presente )

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La planimetria depositata nel NCEU dell'unità immobiliare identificata con la particella 42 sub 4 risulta non conforme allo stato dei luoghi. - La





planimetria depositata nel NCEU dell'unità immobiliare identificata con la particella 952 risulta non conforme allo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate si riferiscono ai fabbricati sopra identificati, nello specifico le planimetrie catastali, sono difformi dallo stato dei luoghi per consistenza, sagoma, modifiche distributive interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica catastale, bolli, tributi, spese: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

Previa regolarizzazione della pratica edilizia e quindi dopo aver provveduto alla demolizione dei corpi abusivi e ripristinato lo stato dei luoghi, sarà possibile procedere alla presentazione della regolare pratica catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento ai titoli edilizi - urbanistici rinvenuti presso l'UTC di Ugento, le unità immobiliari in questione risultano non conformi a quanto autorizzato e gli abusi non sono regolarizzabili. In particolare: - per il fabbricato identificato con la particella 42 sub 4 (autorizzato con c..e. in sanatoria n.112/A del 25/02/2000) si è accertato che lo stesso è stato ampliato abusivamente e che tale abusi non sono sanabili. - per i fabbricati identificati alla particella 952 ( coro A\_B\_C - autorizzati con c..e. in sanatoria n.112/A del 25/02/2000) si è accertato che li stessi sono stati ampliati abusivamente e che tali abusi non sono sanabili. - sul terreno identificato con la particella 952 è stato realizzato un ulteriore corpo di fabbrica abusivo (corpo D) non sanabile. Il Tutto come illustrato e rappresentato negli allegati grafici allegati alla presente Consulenza (cfr allegato n.3 e c. e. in sanatoria n. 112/A del 25/02/2020). Pertanto alla fine della regolarizzazione urbanistica - edilizia dei beni in questione sarà necessario, previa presentazione di pratica edilizia, provvedere alla demolizione dei corpi di fabbrica abusivi dal fine del ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai titoli edilizi rilasciati

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione fabbricati abusivi, trasporto, conferimento in discarica autorizzata oltre pratica edilizia, spese ed accessori: €164.985,00

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricati in Ugento (LE) nel NCEU al foglio 85 particella 42 sub 4 e particella 952.

CALCOLO ONERI PER DEMOLIZIONE FABBRICATI ABUSIVI (fg.85 pc. 42 sub 4) - L'immobile è stato ampliato abusivamente, in particolare risultano essere stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi edilizi, i seguenti corpi di fabbrica (che non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente):

- tettoia della superficie pari a mq 454,58 + mq. 208,47
- corpo di fabbrica in adiacenza del corpo uffici e servizi igienici della superficie complessiva di mq.190,28
- corpo di fabbrica in adiacenza alla cucina e del ristorante della superficie complessiva di mq.300,54;
- tettoia in adiacenza alla cucina della superficie complessiva di mq.74,54;
- locale deposito sullo scoperto retrostante della superficie complessiva di mq. 151,08;
- corpo di fabbrica destinato a Pizzeria con annessa tettoia per una superficie complessiva pari a mq.



144,61.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 42 ) circa mq. 1.524,10 (fg.85 pc. 952)

- Gli immobili come sopra identificati sono stati ampliati abusivamente e non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente.

- Ampliamento della superficie di mq. 31,57 del Corpo A ;
- Ampliamento della superficie di mq. 17,44 del Corpo B ;
- Ampliamento della superficie di mq. 53,74 del Corpo C ;
- Realizzazione di deposito ( corpo D) della superficie di mq. 115,00.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 952) circa mq. 217,35

TOTALE SUPERFICIE ABUSIVA DA DEMOLIRE MQ 1.741,00

TOTALE VOLUME (VUOTO X PIENO) DA DEMOLIRE MC 5100,00 TOTALE VOLUME MATERIALE DA DEMOLIRE MC 1.020,00 (20% DI MC 5.100) TOTALE TONNELLATE MATERIALE RIVENIENTE DA DEMOLIZIONE 1.020,00

- **COSTO DEMOLIZIONE** (cfr prezziario regione puglia 2023 - cod. E0202) MC 5.100,00 X € 26,25/MC = € 133.875,00

- **COSTO TRASPORTO A PUBBLICA DISCARICA AUTORIZZATA** (cfr prezziario regione puglia 2023 - cod. E0131) - MC 1.020,00 X € 12,50/MC= € 12.750,00

- **COSTO CONFERIMENTO IN DISCARICA AUTORIZZATA** (cfr prezziario regione puglia 2023 - cod. E0134.a )- TONN 1.020,00 X € 18,00/TONN = € 18.360,00 **TOTALE ONERI DEMOLIZIONE € 164.985,00** oltre spese per pratica edilizia

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN UGENTO LOCALITÀ TORRE SAN GIOVANNI, FRAZIONE LOCALITA' TORRE SAN GIOVANNI

**RISTORANTE E LOCALI SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI**

DI CUI AL PUNTO A

**RISTORANTE e LOCALI SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI** a UGENTO località Torre San Giovanni, frazione LOCALITA' TORRE SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **894,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'unità immobiliare destinata a ristorante (fg.85 pc. 42 sub 4 - autorizzata con C.E. in sanatoria 112/1999 e 112A/2000) è ubicata in Ugento, località Torre San Giovanni, via Provinciale Torre San Giovanni - Santa Maria di Leuca.

La struttura risulta composta da una sala bar, sala ristorante, zona cucina, corpo uffici e servizi igienici, oltre ad area esterna pertinenziale. Si fa presente che la particella 42 del foglio 85 ha un'estensione di mq. 14.586,00 come risulta dal catasto terreni. Le unità immobiliari si trovano in un sufficiente stato di manutenzione/conservazione e risultano dotate degli impianti tecnologici.

L'immobile è stato ampliato abusivamente, in particolare risultano essere stati realizzati, in assenza di titoli abilitativi edilizi, i seguenti corpi di fabbrica (che non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente):

- tettoia della superficie pari a mq 454,58 + mq. 208,47 (rinnovo autorizzazione temporanea n.





24/2000 per una struttura metallica smontabile limitatamente al periodo dal 01/03/2003 al 30/09/2003);

- corpo di fabbrica in adiacenza del corpo uffici e servizi igienici della superficie complessiva di mq.190,28;
- corpo di fabbrica in adiacenza alla cucina e del ristorante della superficie complessiva di mq.300,54;
- tettoia in adiacenza alla cucina della superficie complessiva di mq.74,54;
- locale deposito sullo scoperto retrostante della superficie complessiva di mq. 151,08;
- corpo di fabbrica destinato a Pizzeria con annessa tettoia per una superficie complessiva pari a mq. 144,61.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 42 ) circa mq.1.524,10

**I corpi di fabbrica (A\_B\_C) destinati a spogliatoi/servizi igienici** (fg.85 pc. 952 - autorizzati con C.E. in sanatoria 112/1999 e 112A/2000) ubicati nell'area retrostante il ristorante e costituiti da n. tre corpi di fabbrica, oltre area scoperta pertinenziale (la particella 952 del foglio 85 ha un'estensione di mq. 17.669,00 come risulta dal catasto terreni), che si trovano in uno stato di manutenzione precaria, sono stati ampliati abusivamente e non possono essere sanati in quanto in contrasto con le norme previste dallo strumento urbanistico vigente.

Gli abusi riscontrati vengono di seguito riportati:

- Ampliamento della superficie di mq. 31,57 del Corpo A ;
- Ampliamento della superficie di mq. 17,44 del Corpo B ;
- Ampliamento della superficie di mq. 53,74 del Corpo C ;
- Realizzazione di deposito - corpo D - della superficie di mq. 115,00.

Totale superficie abusiva (fg.85 pc. 952) circa mq.217,75

Il tutto come dettagliatamente illustrato negli allegati grafici alla presente Consulenza Estimativa Giudiziarie (cfr Tav 2 e Tav 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 85 particella 952 (catasto fabbricati), categoria D/6, rendita 3.906,00 Euro, indirizzo catastale: località Torre San Giovanni SNC, piano: terra, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà
- foglio 85 particella 42 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 9.446,00 Euro, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, 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:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ristorante (pc. 42 sub 4)	823,33	x	100 %	=	823,33
locali servizi igienici/spogliatoio - corpo A (pc 952)	46,90	x	50 %	=	23,45
locali servizi igienici/spogliatoio - corpo B (pc 952)	78,10	x	50 %	=	39,05
locali servizi igienici/spogliatoio - corpo C (pc 952)	17,64	x	50 %	=	8,82
<b>Totale:</b>	<b>965,97</b>				<b>894,65</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il procedimento di stima comparativo : Monoparametrico in base al prezzo medio

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.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 894,65 x 650,00 = **581.522,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 581.522,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 581.522,50**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è utilizzato il procedimento di stima comparativo : Monoparametrico in base al prezzo medio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Ugento, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate



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	RISTORANTE e LOCALI	894,65	0,00	581.522,50	581.522,50
	SPOGLIATOIO/SERVIZI IGIENICI				
				<b>581.522,50 €</b>	<b>581.522,50 €</b>



tecnico incaricato: Arch. Luca PASQUINO

Pagina 34 di 44





Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 171.985,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 409.537,50**

**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: **€. 61.430,63**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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: **€. 348.106,88**

