



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**182/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA|

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.Italo Mirko De Pasquale

CUSTODE:

Dott.Lucio Caggiano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Maria Laura Martello**

CF:MRTMLR65E50E815Y

con studio in MAGLIE (LE) Piazza SS. Medici 1

telefono: [REDACTED]

email: laura.martello@libero.it



## LOTTO 1

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

**A albergo a UGENTO** Via Castello 13, della superficie commerciale di **1.465,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Castello di Ugento è uno dei più imponenti castelli della Terra d' Otranto. Fu costruito su resti messapici e probabilmente riedificato in epoca romana. La torre circolare risale ai normanni, che dominarono la regione a partire dal 1059. Nel 1643 fu acquistato dal marchese d' Amore, e appartiene alla [REDACTED] sin da allora. Nel 2014 è stato oggetto di un intervento di restauro e rifunzionalizzazione che ha interessato parte del castello trasformando l'ala ovest in un hotel di charme 5 stelle con nove camere e suite, ristorante e lounge bar. Il progetto prevedeva anche una scuola di cucina con aule didattiche realizzate in locali adiacenti ma non oggetto di esecuzione. L'ala est è di altra proprietà.

L'ingresso alla struttura avviene da Via Castello attraverso un androne in comune con l'ala est di altra proprietà e che sfocia in una corte in proprietà esclusiva con pregevoli facciate in pietra. All'interno del corpo a sud, con accesso diretto dalla corte, sono ubicate quattro camere da letto matrimoniali con relativi servizi. Le camere ricavate hanno differente metratura ma sono dotate tutte degli stessi comfort. All'esterno vi è una piccola scala che collega ad un locale superiore dove sono ubicate le macchine termiche per la zona hotel. L'accesso alla zona delle altre camere avviene dal grande cortile mediante la reception che funge da cerniera rispetto al percorso che conduce alle camere da letto, alla sala lettura/tv ed al patio. Una delle suite dotata di soppalco ha l'accesso a esclusivamente dalla corte. All'interno delle stanze sono stati ricavati dei bagni come dei piccoli volumi che raggiungono l'altezza di imposta della volta senza far perdere la spazialità originaria degli ambienti. Dalla reception si accede alla sala lettura e da qui, superati alcuni gradini, ci si immette nel patio, dove si trovano i collegamenti verticali con il primo piano e l'accesso nei locali interrati scaturiti dagli scavi archeologici. L'accesso alle camere del primo piano avviene attraverso la rampa di scale in muratura ubicata all'aperto nel patio e dalla scala interna posta nell'ambiente di collegamento tra cortile e giardino a piano terra. Dalla scala esterna si smonta sul terrazzo e da qui si accede al primo ambiente, caratterizzato da una volta a botte lunettata con doppio affaccio sul terrazzo e sulla balconata del cortile. Le camere sono dotate di locali per i servizi schermate dalla zona letto con una parete opaca. La stanza conclusiva presenta la volta e parti delle pareti interamente affrescate, vi è l'arrivo della scala e affaccia verso il giardino interno. In progetto è destinata ad ospitare un living, mentre la stanza contigua ospita un angolo cottura per la colazione e la preparazione di pasti veloci (tale intervento non risulta ancora concluso).

La pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra, ad eccezione dei soppalchi trattati in legno, è con lastre di pietra calcarea locale, compresi i bagni dove anche il rivestimento è realizzato con elementi di pietra leccese.

Sul lato nord della corte sono collocati gli spazi della ristorazione e in adiacenza è ubicato un vano soppalcato che ospita l'amministrazione. Dallo stesso locale si ha l'accesso mediante una scala in muratura agli ambienti ipogei. I locali a piano terra (ristorante-lounge bar) che hanno accesso anche dal giardino settecentesco, sono stati interessati da scavi e saggi archeologici, portando alla luce strutture di notevole interesse storico risalenti ad un arco temporale che va dal XI al XVI secolo. A seguito di specifiche direttive della Soprintendenza Beni Architettonici ed Archeologici si è ritenuto di occultare le vestigia dell'antico castello, ma tutelarle e valorizzarle rendendole in parte visibili e in parte accessibili con l'utilizzo di solai in acciaio e vetro. Sul fondo del salone si scende, mediante alcuni gradini, in un soppalco realizzato nell'ambiente destinato in origine ad una piccola cisterna che presenta ancora le pareti in cocciopesto e che ospita oggi i servizi igienici del ristorante-bar.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 398,399,401,402,411 graffate sub. 3, 8,16,7,33 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.600,00 Euro, indirizzo [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 350,00 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 7,28 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 62,90 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: S1, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 404 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 290 mq, indirizzo catastale: Via Castello 12, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1210, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 7,50 €, intestato a [REDACTED]

Immobile ristrutturato nel 2014.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.465,85 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:	€ 2.385.255,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.385.255,81
Data di conclusione della relazione:	06/03/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo Comodato d'uso gratuito, stipulato il 20/04/2022, con scadenza il 19/04/2028, registrato il 11/05/2022 a Casarano ai nn. 3000763 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0,00

## 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:

Costituzione di Vincolo, stipulata il 22/09/1994 ai nn. 4008 di repertorio, trascritta il 12/06/2000 ai nn. 13509, a favore di Ministero dei Beni Culturali.  
Immobile di interesse storico-artistico ai sensi degli art.1-3 della legge n.1089 del 01/06/1939

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2008 a firma di Francesca Zupi, iscritta il 04/08/2008 ai nn. 5527, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 500000.00.

Importo capitale: 250000.00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a FG 40 Part. 399/1-411/13-411/10-411/9

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/08/2015 a firma di [REDACTED], iscritta il 04/08/2015 ai nn. 2441, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto di Mutuo.

Importo ipoteca: 2.000.000.00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a FG 40 Part.398/1-399/6-401/13-402/4-411/22 graffate; part.404/1; Part 415

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/10/2016 a firma di Federica Filoni, iscritta il 20/10/2016 ai nn. 3887, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Atto di Mutuo.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Durata ipoteca: 11 anni.

La formalità è riferita solamente a FG 40 part. 398/1-399/6-401/13-402/4-411/22- graffate: Part 404/1; Part.415

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/02/2022 a firma di Tribunale di Taranto, iscritta il 24/02/2022 ai nn. 661, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED].

Massimo, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 231.123,31.



La formalità è riferita solamente a FG 40 part. 411/29; Part.411/31; Part.411/32; Part.399/8-411/33-402/7-398/3-401/16 graffate; Part.404/1; Part.411/23; Part. 415

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/07/2021 a firma di Tribunale di Lecce , iscritta il 02/09/2022 ai nn. 3977, a favore di [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.220.000,00.

Importo capitale: 1.107.339,79.

La formalità è riferita solamente a FG 40 part. 411/29; Part.411/31; Part.411/32; Part. 399/8-411/33-402/7-398/3-401/16 graffate; Part.404/1; Part.411/23; Part. 415

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/07/2023 a firma di Tribunale di Lecce , iscritta il 08/09/2023 ai nn. 2942, a favore di [REDACTED], derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 200.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a FG 40 part. 411/29; Part.411/31; Part.411/32; Part.399/8-411/33-402/7-398/3-401/16 graffate; Part.404/1; Part.411/23; Part.415; Part. 1016/10; Part.1061/11; Part.1061/12; Part.417/2; Part.416/2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento Immobiliare, trascritta il 03/06/2024 ai nn. 17311, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED].

La formalità è riferita solamente a FG 40 Part. 399/8-411/33-402/7-398/3-401/16- graffate; Part.404/1; Part. 411/29; Part.411/31; Part.411/32; Part. Part.415

## 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

Ulteriori avvertenze:

Obbligo n.2903 del 05/02/2010 a favore del Ministero dei Beni e Attività Culturali grava sulla particella 411 per l'accessibilità del bene al pubblico per la durata di anni 10; il percorso di visita coincide con quanto perfezionato con la convenzione con il Comune di Ugento in data 10/01/2005 attualmente vigente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Denuncia di Successione, registrato il 12/04/2003 a Cosenza ai nn. 2280/2003, trascritto il 17/07/2006 ai nn. 24414.

Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part. 399/1-411/13- graffate; Part. 409rt.411/13

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione, registrato il 12/04/2003 a Cosenza ai nn. 2280/2003, trascritto il 17/07/2006 ai nn. 20414.

Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part 402/3

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione, con atto stipulato il 30/07/2003 a firma di Francesca Zupi, trascritto il 07/08/2003 ai nn. 24122.

Il titolo è riferito solamente a FG.40 Part. 401/5 e Part. 411/16

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 13/12/2003 a firma di Francesca Zupi, trascritto il 07/01/2004 ai nn. 364.

Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part. 401/11

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 13/12/2003 a firma di Francesca Zupi, trascritto il 07/01/2004 ai nn. 365.

Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part.399/2-398 graffate; Part. 399/5-411/21 graffate;

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 12/03/2004 a firma di Roberto Braccio, trascritto il 09/04/2004 ai nn. 10878.

Il titolo è riferito solamente a FG.40 Part. 399/1-411/13-411/9-411/10



[REDACTED] per la quota di 2/12, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 02/12/2005 a firma di Francesca Zupi, trascritto il 13/12/2005 ai nn. 34090.  
Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part. 399/1-411/13-411/9-411/10

[REDACTED] per la quota di 3/72, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 24/07/2006 a firma di Francesca Zupi, trascritto il 12/08/2006 ai nn. 23610.  
Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part.399/1-411/13-411/9-411/10

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 19/12/2014 a firma di Francesco Capozza, trascritto il 21/12/2024 ai nn. 33127.  
Il titolo è riferito solamente a FG 40 Part. 411/18



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SUAP-Provvedimento Autorizzativo Unico N. P.U.A. n. 20 del 13.05.2014, intestata a [REDACTED] per lavori di Restauro, recupero e rifunzionalizzazione del Castello di Ugento -Albergo e scuola di cucina, presentata il 29/04/2013 con il n. 9579 di protocollo, rilasciata il 13/05/2014

C.I.L.A. per Variante al P.U.A. n.20 del 13/05/2014 N. C.I.L.A. prot.n. 23109 del 11/11/2015, intestata a [REDACTED] per lavori di Interventi da realizzare a seguito di rinvenimenti archeologici, in particolare:realizzazione di solaio in acciaio per la tutela e valorizzazione dei beni rinvenuti; spostamento tramezzi, modifiche interne, ecc., presentata il 10/11/2015 con il n. 23109 di protocollo

Segnalazione Certificata di Agibilità N. Segnalazione Certificata di Agibilità, intestata a [REDACTED] presentata il 06/11/2017 con il n. 21431 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. n. 1031 del 02/03/1990, l'immobile ricade in zona Zona A-centro storico. L'immobile ricade all'interno dell'area racchiusa dal circuito delle mura messapiche e pertanto è sottoposta alle norme di attuazione della Variante al PRG adeguate alle precisazioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia di cui alla nota n. 15493 del 12.07.2005



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche di tramezzatura interna  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00
- spese tecniche di redazione pratica CILA in sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Part. 398 sub 3 .

Si precisa che in alcune porzioni dei piani sotterranei i lavori sono ancora in corso pertanto il giudizio di conformità è espresso limitatamente a quanto ultimato.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa tramezzatura interna dell'unità adibita ad ufficio e annessione di BCNC  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA per aggiornamento planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Questa situazione è riferita solamente a Part. 411 sub 29

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN UGENTO VIA CASTELLO 13

## ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

**albergo** a UGENTO Via Castello 13, della superficie commerciale di **1.465,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Il Castello di Ugento è uno dei più imponenti castelli della Terra d' Otranto. Fu costruito su resti messapici e probabilmente riedificato in epoca romana. La torre circolare risale ai normanni, che dominarono la regione a partire dal 1059. Nel 1643 fu acquistato dal marchese d'Amore, e appartiene alla famiglia d'Amore sin da allora. Nel 2014 è stato oggetto di un intervento di restauro e rifunzionalizzazione che ha interessato parte del castello trasformando l'ala ovest in un hotel di charme 5 stelle con nove camere e suite, ristorante e lounge bar. Il progetto prevedeva anche una scuola di cucina con aule didattiche realizzate in locali adiacenti ma non oggetto di esecuzione. L'ala est è di altra proprietà.

L'ingresso alla struttura avviene da Via Castello attraverso un androne in comune con l'ala est di altra proprietà e che sfocia in una corte in proprietà esclusiva con pregevoli facciate in pietra. All'interno del corpo a sud, con accesso diretto dalla corte, sono ubicate quattro camere da letto matrimoniali con relativi servizi. Le camere ricavate hanno differente metratura ma sono dotate tutte degli stessi comfort. All'esterno vi è una piccola scala che collega ad un locale superiore dove sono ubicate le macchine termiche per la zona hotel. L'accesso alla zona delle altre camere avviene dal grande cortile mediante la reception che funge da cerniera rispetto al percorso che conduce alle camere da letto, alla sala lettura/tv ed al patio. Una delle suite dotata di soppalco ha l'accesso a esclusivamente dalla corte. All'interno delle stanze sono stati ricavati dei bagni come dei piccoli volumi che raggiungono l'altezza di imposta della volta senza far perdere la spazialità originaria degli ambienti. Dalla reception si accede alla sala lettura e da qui, superati alcuni gradini, ci si immette nel patio, dove si trovano i collegamenti verticali con il primo piano e l'accesso nei locali interrati scaturiti dagli scavi archeologici. L'accesso alle camere del primo piano avviene attraverso la rampa di scale in muratura ubicata all'aperto nel patio e dalla scala interna posta nell'ambiente di collegamento tra cortile e giardino a piano terra. Dalla scala esterna si smonta sul terrazzo e da qui si accede al primo ambiente, caratterizzato da una volta a botte lunettata con doppio affaccio sul terrazzo e sulla balconata del cortile. Le camere sono dotate di locali per i servizi schermate dalla zona letto con una parete opaca. La stanza conclusiva presenta la volta e parti delle pareti interamente affrescate, vi è l'arrivo della scala e affaccia verso il giardino interno. In progetto è destinata ad ospitare un living, mentre la stanza contigua ospita un angolo cottura per la colazione e la preparazione di pasti veloci (tale intervento non risulta ancora concluso).

La pavimentazione di tutti gli ambienti del piano terra, ad eccezione dei soppalchi trattati in legno, è con lastre di pietra calcarea locale, compresi i bagni dove anche il rivestimento è realizzato con elementi di pietra leccese.

Sul lato nord della corte sono collocati gli spazi della ristorazione e in adiacenza è ubicato un vano soppalcato che ospita l'amministrazione. Dallo stesso locale si ha l'accesso mediante una scala in muratura agli ambienti ipogei. I locali a piano terra (ristorante-lounge bar) che hanno accesso anche dal giardino settecentesco, sono stati interessati da scavi e saggi archeologici, portando alla luce strutture di notevole interesse storico risalenti ad un arco temporale che va dal XI al XVI secolo. A seguito di specifiche direttive della Soprintendenza Beni Architettonici ed Archeologici si è ritenuto di occultare le vestigia dell'antico castello, ma tutelarle e valorizzarle rendendole in parte visibili e in parte accessibili con l'utilizzo di solai in acciaio e vetro. Sul fondo del salone si scende, mediante alcuni gradini, in un soppalco realizzato nell'ambiente destinato in origine ad una piccola cisterna che presenta ancora le pareti in cocciopesto e che ospita oggi i servizi igienici del ristorante-bar.

Identificazione catastale:

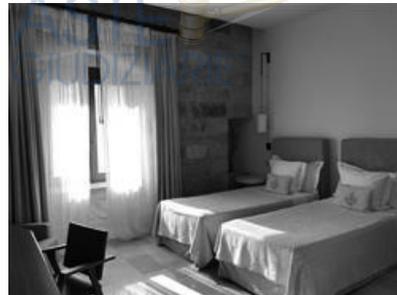
- foglio 40 particella 398,399,401,402,411 graffate sub. 3, 8,16,7,33 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 12.600,00 Euro, indirizzo catastale: Via CAstello 3-5-13, piano: S2-S1-T-1-2, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 350,00 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 3 mq, rendita 7,28 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: T, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 411 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 42 mq, rendita 62,90 Euro, indirizzo catastale: Via Castello 13-25, piano: S1, intestato a [REDACTED]
- foglio 40 particella 404 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 290 mq, indirizzo catastale: Via Castello 12,



piano: T, intestato a [REDACTED]

- foglio 40 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1210, reddito agrario 4,37 €, reddito dominicale 7,50 €, intestato a [REDACTED]

Immobile ristrutturato nel 2014.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Santa Maria di Leuca, Gallipoli, Otranto, Galatina). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

- musei
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola per l'infanzia
- supermercato



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura ricettiva articolata in hotel, ristorante e lounge bar è impiantisticamente connessa ad altre aree del castello ( cucine didattiche, area museale, appartamenti privati) che sono in proprietà di soggetti diversi; i vani tecnici che ospitano le centrali termica/climatizzazione e idrica sono ubicate in locali al piano interrato afferenti il lotto in oggetto, da cui si dipartono le montanti di distribuzione nelle varie zone. Solo l'area hotel è dotata di una centrale termica e produzione di l'acqua calda





sanitaria dedicata. Sono presenti 2 contatori per la fornitura di Energia elettrica in MT e BT.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* realizzati in Alluminio taglio termico

*pareti esterne:* costruite in pietra a faccia vista. Paramento murario a faccia vista con particolari architettonici decorativi

*pavimentazione esterna:* realizzata in pietra calcarea locale

*pavimentazione interna:* realizzata in pietra calcarea locale

Degli Impianti:

*condizionamento:* aria con alimentazione a elettrico conformità: conforme. L'impianto serve anche altre unità immobiliari non oggetto di procedura e in proprietà di terzi

*elettrico:* , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme. L'impianto serve anche altre unità immobiliari non oggetto di procedura e in proprietà di terzi

*idrico:* con alimentazione in AQP conformità: conforme. L'impianto serve anche altre unità immobiliari non oggetto di procedura e in proprietà di terzi

Delle Strutture:

*copertura:* a volta costruita in pietra calcarea locale



ottimo ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★

buono ★★★★★★★★



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	
Albergo	702,00	x	100 %	=	702,00

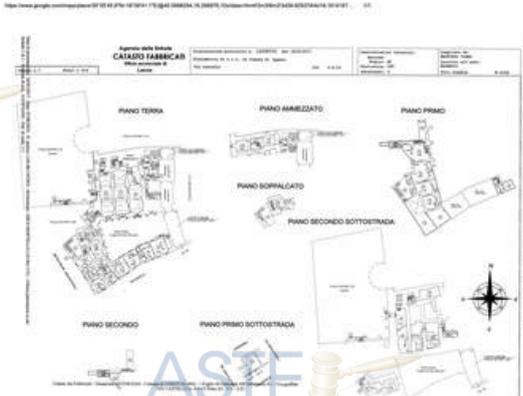
tecnico incaricato: Maria Laura Martello

Pagina 8 di 14





Ristorante -Lounge Bar	452,00	x	100 %	=	452,00
Corti	407,00	x	10 %	=	40,70
Giardino	1.210,00	x	5 %	=	60,50
Vani tecnici	75,00	x	15 %	=	11,25
Uffici	89,00	x	80 %	=	71,20
Balconi e terrazzi	211,00	x	25 %	=	52,75
cantina	69,00	x	50 %	=	34,50
Aree non ultimate	273,00	x	15 %	=	40,95
<b>Totale:</b>	<b>3.488,00</b>				<b>1.465,85</b>





**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/107285437/>

Descrizione: Struttura ad uso turistico, completamente ristrutturata; dispone di uno spazio esterno con giardino, le camere sono dotate di bagni privati, soggiorno, cucina e balconi al piano primo. Al piano terra, ci sono tre ampi appartamenti con reception.

Indirizzo: Via Messapica 58, Ugento

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 560.000,00 pari a 1.866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 504.000,00 pari a 1.680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/02/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115534847/>

Descrizione: Dimora storica. Hotel a 4 stelle con Beauty Farm, piscina, parco ottocentesco e chiesa privata.

Indirizzo: Strada Vicinale Spiggiano, Presicce-Acquarica

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.000.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.800.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/111551047/>

Descrizione: Struttura ricettiva sita in provincia di Lecce a 15 minuti dalle spiagge di Torre Mozza. L' hotel 4 stelle dispone di





numerosi servizi e comfort è suddiviso in 10 stanze, ognuna con servizio privato, e al cui interno potranno essere ospitati in total

Indirizzo: Ugento

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.500.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 2.250.000,00 pari a 1.406,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tra il 2008 e il 2024 (escluso il biennio pandemico) il segmento del turismo di lusso ha registrato una crescita media sensibilmente superiore rispetto al comparto alberghiero nel suo complesso. In particolare, le presenze nelle strutture alberghiere sono aumentate mediamente del 5,2% annuo, mentre negli hotel 5 stelle e 5 stelle lusso la crescita ha raggiunto il 9,2% annuo, quasi il doppio rispetto alla media del settore confermando l'attrattività crescente dell'Italia per la clientela alto-spendente. L'immobile oggetto di valutazione si colloca nella fascia 5 stelle lusso.

La valutazione di immobili adibiti ad attività alberghiera richiede l'applicazione delle linee guida contenute nel Red Book e definite per la valutazione delle singole proprietà adibite ad attività commerciale. Per proprietà adibite ad attività commerciale si intende qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di attività commerciale, dove il valore della proprietà è fortemente collegato al potenziale commerciale di tale attività. Il valore di un hotel è infatti basato sulle potenzialità produttive dell'attività alberghiera che si svolge all'interno dell'immobile stesso. Un potenziale acquirente comprerà l'albergo sulla base dei futuri profitti che un operatore ragionevolmente efficiente dovrebbe conseguire dall'utilizzo della proprietà. Per tale ragione la valutazione deve considerare, oltre agli aspetti intrinseci dell'immobile, anche gli aspetti propri della gestione alberghiera e del mercato di riferimento.

Per la valutazione di hotel di piccole dimensioni che non presentano fluttuazioni nella redditività si adotta il Metodo della Capitalizzazione Diretta. Con il Metodo della Capitalizzazione Diretta il Valore di Mercato di un immobile a reddito è basato sulla capitalizzazione dei redditi generati dal bene a un appropriato tasso dedotto dal mercato.

Il canone di mercato per una struttura ricettiva corrisponde al canone sostenibile che è quello che consente un'equa ripartizione del risultato operativo della gestione alberghiera tra locatore e gestore, e che quindi assicura al gestore un'adeguata remunerazione dell'attività svolta e al proprietario un rendimento adeguato.

Il Metodo Comparativo invece è basato sul confronto fra il bene oggetto di analisi ed altri beni identici o simili, oggetto di transazione. Questo metodo non è utilizzato in maniera esclusiva ma a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale-Finanziario.

Si espone di seguito il criterio di definizione del canone di mercato sostenibile calcolato in base ad una proiezione dei ricavi della struttura rispetto ai giorni di apertura per attività stagionali, applicando un tasso di occupazione medio rilevato dal mercato locale di riferimento e assumendo una gestione economica ragionevolmente efficiente. Il valore finale del bene è ottenuto capitalizzando il canone ad un tasso desunto dal mercato.

A valle della determinazione del valore di uscita si riportano i valori di mercato unitari per superficie lorda e commerciale che risultano coerenti con quelli di altri beni simili presenti sul mercato a supporto del valore ottenuto tramite il Metodo Reddittuale-Finanziario.

<b>Giorni di Apertura</b>	<b>165</b>
Alta stagione (giorni)	50
Media Stagione (giorni)	60
Bassa stagione (giorni)	55

Tipologia camere	# Camere	Tariffe pubblicate			
		Alta stagione	Media stagione	Bassa stagione	Ricavi potenziali
Camera "Alta"	1	515	500	325	66.932
Camere "Sole" + "Torre" + "Barocca"	3	590	490	475	231.886
Camera "Giardino"	1	675	575	525	88.295
Camera "Pellicano"	1	690	590	575	92.295
Camera "Rosa"	1	850	775	725	117.159
Alcova "Diana" 1°P	1	1.250	1.000	900	156.364



Alcova 1°P (non ultimata)	1	1.300	1.050	950	163.864
---------------------------	---	-------	-------	-----	---------

<b>Totale camere</b>	<b>9</b>				<b>916.795</b>
----------------------	----------	--	--	--	----------------

Ricavi Potenziali	916.795
Sconto %	0,00%
Ricavi potenziali dopo Sconto	916.795
Camere disponibili annue	1.485
<b>Occupazione</b>	<b>60%</b>
<b>ADR</b>	<b>617</b>



**Denominazione asset** Castello di Ugento \*\*\*\*\*S

Categoria	5 stelle
Giorni di apertura	165
N° Camere	9
Camere disponibili	1.485
Camere occupate	891
Occupazione	60%
ADR	617
Camere RevPAR	370



**Profit & Loss**



**Ricavi Operativi**

Camere	550.077	77,00%
F&B	164.309	23,00%
Altri Reparti Operativi	0	0,00%
<b>Totale Ricavi Operativi</b>	<b>714.386</b>	<b>100,00%</b>



**Costi di Reparto**

Camere	154.022	28,00%
F&B	115.016	70,00%
Altri Reparti Operativi	0	0,00%
<b>Totale Costi di Reparto</b>	<b>269.038</b>	<b>37,66%</b>



<b>Margine di Contribuzione</b>	<b>445.348</b>	<b>62,34%</b>
---------------------------------	----------------	---------------





**Costi generali operativi**

Amministrazione e generali	50.007	7,00%
Sales & Marketing	28.575	4,00%
Manutenzione	35.719	5,00%
Utenze	35.719	5,00%
<b>Totale Costi Generali</b>	<b>150.021</b>	<b>21,00%</b>

<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>295.327</b>	<b>41,34%</b>
--------------------------------	----------------	---------------

FF&E Reserve	21.432	3,00%
--------------	--------	-------

<b>Margine Operativo Lordo Rettificato</b>	<b>273.896</b>	<b>38,34%</b>
--	----------------	---------------

<b>Canone di locazione (arrotondato)</b>	<b>165.000</b>	<b>23,00%</b>
<i>Canone Euro/Camera</i>	<i>18.300</i>	

<b>EBITDA</b>	<b>108.896</b>	<b>15,24%</b>
---------------	----------------	---------------

<b>Tasso di capitalizzazione</b>	<b>6,88%</b>
<b>Valore di Mercato (arrotondato)</b>	<b>2.400.000 €</b>
<i>Valore di Mercato (a camera)</i>	<i>267.000 €/camera</i>
<i>Valore di Mercato unitario (Sup. Lorda fabbricati)</i>	<i>1.283 €</i>
<i>Valore di Mercato unitario (Sup. Comm)</i>	<i>1.626 €</i>

In merito al quesito formulato dal Giudice circa la definizione del canone di locazione, come sin qui esposto, tale canone risulta essere 165.000,00 euro annui.

A tale riguardo però è opportuno fornire alcune considerazioni in merito all'applicabilità di tale importo nelle attuali circostanze per l'assegnazione temporanea della struttura nelle more dello svolgimento della Procedura.

Posto che il canone viene definito "come l'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni", occorre tenere conto che le circostanze richiamate nella definizione e applicate al caso specifico presentano delle limitazioni.

L'operatore che oggi dovesse intraprendere la gestione dell'attività si troverebbe ad operare con forti limitazioni pratiche e temporali determinate dai limiti imposti dallo svolgimento del procedimento legale. Occorre considerare inoltre che mentre il canone a mercato è calcolato sui ricavi di 9 camere ( tali sono quelle autorizzate), oggi risultano operative 8 camere con una conseguente riduzione dei ricavi previsti. Non è ragionevolmente ipotizzabile che un operatore si assuma l'onere del completamento della nona camera senza garanzie di rientro dell'investimento nel breve-medio periodo. Altro elemento non trascurabile è il ridotto periodo di pubblicità e commercializzazione, data l'imminenza della stagione di apertura, che impatterà significativamente sul tasso di occupazione.

**In considerazione di quanto sin qui esposto si ritiene ragionevole un significativo abbattimento del canone di locazione per l'annualità in corso pari al 60/70% .**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>165.000,00</b>
---------------	-------------------



Tasso di capitalizzazione: 6,88%  
Valore immobile: 2.398.255,81

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ultimazione suite alcova P1	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 2.388.255,81  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.388.255,81

**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 OMI

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	albergo	1.465,85	0,00	2.388.255,81	2.388.255,81
				2.388.255,81 €	2.388.255,81 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.385.255,81

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 0% 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: € 0,00  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00  
Arrotondamento del valore finale: € 0,00  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.385.255,81

data 06/03/2025



il tecnico incaricato  
Maria Laura Martello

