

Esecuzione Forzata

.....

contro

.....

N. Gen. Rep. 000433/09

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N. 2215
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 59
C.F. RLLGLC72C11E5060 - P.Iva 03680430752

con studio in

cellulare:

email: ing.gianlucarollo@gmail.com



**Beni in Sannicola (Lecce) - Lido Conchiglie - Via Lunik
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una struttura alberghiera sita in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola (Lecce) - alla Via Lunik.

Struttura alberghiera (foto nn° 1, 2, 3, 4) articolata su quattro piani (seminterrato, rialzato, primo e secondo), posti ciascuno su due livelli, e collegati tra loro tramite una scala interna ed un ascensore, oltre lastrico solare raggiungibile solo dalla scala interna. Al piano seminterrato sono ubicati la hall (foto n° 5) con vano archivio, la sala ristorante (foto n° 6) con servizi igienici, la cucina, gli spogliatoi ed i servizi igienici per il personale, la sala macchine ascensore, la centrale antincendio; una scala esterna conduce al piano terra dove sono ubicati uno scoperto (foto n° 7), una lavanderia ed un deposito delle derrate alimentari avente accesso diretto da Via Lunik; al piano rialzato si trovano l' ingresso, nove camere con bagno (foto n° 8), di cui sette con terrazzo vista mare, un vano pluriuso con bagno, un office; al piano primo sono ubicate nove camere con bagno (foto n° 9), di cui cinque con terrazzo vista mare, un ripostiglio, un office; al piano secondo sono ubicate sei camere con bagno, di cui tre con terrazzo vista mare e dotate di due mini piscine jacuzzi (foto n° 10). Sono stati rilevati diversi abusi edilizi che sono stati contornati con colore rosso sulle allegate planimetrie dello stato dei luoghi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1634,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce):

partita intestata a:, nata a il, proprietà 1/1 - bene personale. Foglio 1, particella 184, subalterno 2, categoria D/2, rendita € 6.292,00, indirizzo Via Lunik, piano S1-T-1-2.

Confini: Via Lunik, p.lle 90, 729.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Struttura alberghiera articolata su quattro piani oltre lastrico solare. Sono stati rilevati diversi abusi edilizi che sono stati contornati con colore rosso sulle allegate planimetrie dello stato dei luoghi. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Caratteristiche zona: Piano Regolatore Generale:

zona B "delimitazione tessuti urbani e/o aree di completamento assoggettate al pue approvato"; e' assoggettata al PPLC "PUE Lido Conchiglie di iniziativa pubblica (ex P.P.)".

Piano Paesaggistico Territoriale Regionale:

- "componenti geomorfologiche - ulteriori contesti: versanti";
- "componenti idrologiche - beni paesaggistici: territori costieri; ulteriori contesti: vincolo idrogeologico".
- "componenti botanico vegetazionali - beni paesaggistici: boschi; ulteriori contesti: aree di rispetto dei boschi".
- "componenti culturali insediative - beni paesaggistici: immobili ed aree di notevole interesse pubblico".
- "componenti dei valori percettivi - ulteriori contesti: con visuali".

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

3. STATO DI POSSESSO:

L' immobile è gestito dai coniugi

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: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



Ipoteca volontaria a favore di **Monte dei Paschi di Siena**, con sede in Siena (SI), e contro, nata a il
Iscritta a Lecce in data 30/07/2007 ai nn° 32638 di Reg. Gen. e 6806 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 2.400.000,00.
Importo capitale: € 1.200.000,00.

L' ipoteca grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce): foglio 1, particella 184, subalterno 1, categoria D/2.
Note: con denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" è stata soppressa la particella 184/1 dando origine all' attuale particella 184/2 (pratica n° LE0234924 del 30/06/2008).

Ipoteca volontaria a favore di **Monte dei Paschi di Siena**, con sede in Siena (SI), e contro, nata a il
Iscritta a Lecce in data 22/08/2007 ai nn° 35904 di Reg. Gen. e 7298 di Reg. Part..
Importo ipoteca: € 2.400.000,00.
Importo capitale: € 1.200.000,00.

L' ipoteca grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce): foglio 1, particella 184, subalterno 1, categoria D/2.
Note: con denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" è stata soppressa la particella 184/1 dando origine all' attuale particella 184/2 (pratica n° LE0234924 del 30/06/2008).

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento Immobiliare a favore di - sede di - e contro, nata a il
Trascritto a Lecce in data 03/06/2009 ai nn° 23463 di Reg. Gen. e 17153 di Reg. Part..

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà (bene personale) sull' unità immobiliare così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce): foglio 1, particella 184, subalterno 1, categoria D/2.

Note: con denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" è stata soppressa la particella 184/1 dando origine all' attuale particella 184/2 (pratica n° LE0234924 del 30/06/2008).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

diffornità dal progetto allegato alla scia n° 19/2011:

piano seminterrato

- a) apertura di una finestra nella hall sul lato NO;
- b) modifica delle finestre nel vano office camerieri e sala ristorante;
- c) realizzazione di due vani, collegati direttamente alla zona preparazione cottura, e di una scala che conduce all' esterno.

piano terra

- d) realizzazione di una lavanderia retrostante;

piano rialzato

- e) realizzazione di un vano pluriuso con bagno nella parte retrostante;
- f) spostamento dell'ingresso al w.c. della camera 12;
- g) realizzazione di un finestrino nel tratto di disimpegno che conduce alle camere 13 e 14.

piano primo

- h) modifica del terrazzo al primo livello.

piano secondo

- i) modifica del terrazzo al primo livello.
- j) realizzazione di un finestrino nel w.c. della camera 32.

L' intervento di cui alla lettera f) è stato eseguito senza segnalazione certificata di inizio attività (art. 37 c. 1 del Dpr 380/01) ma è regolarizzabile mediante scia in sanatoria il cui rilascio è subordinato al pagamento di un'

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



oblazione (art. 36-bis Dpr 380/01); i restanti interventi comportano una "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell' art. 10 c. 1, lett. c) del Dpr 380/01 (modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 42/04) che è stata eseguita in assenza di permesso di costruire, e per la quale non è prevista alcuna sanatoria dal momento che l' art. 33 c. 3 del Dpr 380/01 stabilisce che, qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 euro a 5164 euro.

Entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall' autorità giudiziaria, l'aggiudicatario dovrà presentare la pratica edilizia per la sanatoria ed il ripristino dello stato dei luoghi alla condizione originaria autorizzata con la scia n° 19/2011, unitamente all' istanza di autorizzazione paesaggistica ordinaria.

Costi totali presumibili per l'onorario del tecnico pari a circa € 2.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

una volta reso regolare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio non sarà necessario presentare un aggiornamento delle planimetrie catastali esistenti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

....., nata a il, proprietaria per la quota di 1/1 (bene personale), in forza di atto di compravendita per notar Roberto VINCI del 20/07/2007 rep. n° 23055, trascritto a Lecce il 30/07/2007 ai nn° 32637 di Reg. Gen. e 21312 di Reg. Part.. Con tale atto i coniugi, nato a il, e, nata a il, hanno venduto a il complesso alberghiero sito in Sannicola in località Lido Conchiglie alla Via Lunik e composto dai piani seminterrato, rialzato, primo e secondo, completo delle relative aree solari; identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce): foglio 1, particella 184, subalterno 1, categoria D/2.

Note: con denuncia di variazione catastale per "diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione" è stata soppressa la particella 184/1 dando origine all' attuale particella 184/2 (pratica n° LE0234924 del 30/06/2008).o

7. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n° 2637 del 06/05/1994, rilasciata ai sig.ri e, per la variante di destinazione d' uso al piano seminterrato dell'albergo sito in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola - alla Via Lunik.

Concessione edilizia n° 2937 del 04/04/1997, rilasciata ai sig.ri e, per la realizzazione di una cucina e di una piscina nella struttura alberghiera "Hotel Miramare" sita in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola - alla Via Lunik.

Denuncia di inizio attività n° 39/2007 (assunta al prot. con il n° 9035 del 25/10/2007), presentata dalla sig.ra, nata a il, per cambio di destinazione d'uso, modifiche interne ed opere di ordinaria e straordinaria manutenzione relativi all' Hotel Miramare sito in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola - alla Via Lunik.

Note: è stata presentata comunicazione di variante in corso d'opera alla sopradetta D.I.A. (assunta al prot. con il n° 5387 del 27/06/2008), per modifica della distribuzione interna del locale cucina a piano seminterrato, demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature delle

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

camere poste a piano rialzato sul primo livello.

Domanda per ottenere il certificato di agibilità (assunta al prot. con il n° 5640 del 07/07/2008), presentata dalla sig.ra, nata a il, per ottenere il certificato di agibilità dell'Hotel Miramare sito in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola - alla Via Lunik.

Note: in data 21/02/2011 il responsabile del settore urbanistica edilizia ha sospeso l'istanza di agibilità in quanto è pervenuto parere contrario da parte dei vigili del fuoco di Lecce al rilascio del certificato di prevenzione incendi.

Segnalazione certificata di inizio attività n° 19/2011 (assunta al prot. con il n° 6103 del 04/07/2011), presentata dalla sig.ra, nata a il, per modifiche sulla distribuzione interna di alcune camere, servizi igienici e vano cucina relativi all' Hotel sito in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola - alla Via Lunik.

Certificato di agibilità prot. n° 7245 del 01/08/2012 (SCIA n° 19/2011), rilasciato per il locale per attività ricettiva Hotel con annesso ristorante sito in Via Lunik, disposto su 4 piani (seminterrato, rialzato, primo e secondo), distinto nel NCEU al foglio 1, particella 184, subalterno 2, di proprietà della sig.ra, nata a il

Descrizione **struttura alberghiera** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di una struttura alberghiera sita in Lido Conchiglie - frazione di Sannicola (Lecce) - alla Via Lunik.

Struttura alberghiera (foto nn° 1, 2, 3, 4) articolata su quattro piani (seminterrato, rialzato, primo e secondo), posti ciascuno su due livelli, e collegati tra loro tramite una scala interna ed un ascensore, oltre lastrico solare raggiungibile solo dalla scala interna. Al piano seminterrato sono ubicati la hall (foto n° 5) con vano archivio, la sala ristorante (foto n° 6) con servizi igienici, la cucina, gli spogliatoi ed i servizi igienici per il personale, la sala macchine ascensore, la centrale antincendio; una scala esterna conduce al piano terra dove sono ubicati uno scoperto (foto n° 7), una lavanderia ed un deposito delle derrate alimentari avente accesso diretto da Via Lunik; al piano rialzato si trovano l' ingresso, nove camere con bagno (foto n° 8), di cui sette con terrazzo vista mare, un vano pluriuso con bagno, un office; al piano primo sono ubicate nove camere con bagno (foto n° 9), di cui cinque con terrazzo vista mare, un ripostiglio, un office; al piano secondo sono ubicate sei camere con bagno, di cui tre con terrazzo vista mare e dotate di due mini piscine jacuzzi (foto n° 10).

Sono stati rilevati diversi abusi edilizi che sono stati contornati con colore rosso sulle allegate planimetrie dello stato dei luoghi.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **1634,00**

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Sannicola (Lecce):

partita intestata a:, nata a il, proprietà 1/1 - bene personale. Foglio 1, particella 184, subalterno 2, categoria D/2, rendita € 6.292,00, indirizzo Via Lunik, piano S1-T-1-2.

Confini: Via Lunik, p.lle 90, 729.

Destinazione	Parametro	valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
sup. coperta a piano seminterrato	Sup. reale lorda	394,00		
sup. scoperta a piano seminterrato	Sup. reale lorda	35,00		
sup. coperta a piano terra	Sup. reale lorda	58,00		
sup. scoperta a piano terra	Sup. reale lorda	56,00		
sup. coperta a piano rialzato	Sup. reale lorda	313,00		
sup. scoperta a piano rialzato	Sup. reale lorda	105,00		
sup. coperta a piano primo	Sup. reale lorda	252,00		
sup. scoperta a piano primo	Sup. reale lorda	127,00		
sup. coperta a piano secondo	Sup. reale lorda	160,00		
sup. scoperta a piano secondo	Sup. reale lorda	134,00		
	Sup. reale lorda	1634,00		

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Solai:

tipologia: solai piani in latero-cemento; condizioni: discrete.

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente, materiale: pvc con vetro, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: discrete.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: ceramica, condizioni: discrete.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina, bagni, materiale: ceramica, condizioni: discrete.
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 230V.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: pannelli termici solari piani, utilizzazione: per acs.
<i>Antincendio:</i>	tipologia: idranti, estintori, rivelazione e segnalazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari; OMI - Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	struttura alberghiera	1634,00	€ 2.375.000,00	€ 2.375.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 356.250,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 2.018.750,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 2.016.750,00

Relazione lotto 001 creata in data 07/10/2024
Codice documento: E067-09-000433-001



il tecnico incaricato
Ing. Gianluca ROLLO

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE
Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO

