LOTTO n°1
Bene in Santa Cesarea Terme (Le) – Complesso balneare denominato "[redacted] località Porto Miggiano.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- **Piena proprietà** relativamente a: complesso balneare denominato [redacted], sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, località Porto Miggiano.

- **L'immobile è così costituito:**

Il complesso balneare, a carattere stagionale, ubicato sul costone roccioso costiero degradante verso il mare in località Porto Miggiano, insiste su un'area estesa mq. 16.058,00 circa, si compone di n°3 piscine d'acqua salata, reception, ristorante-bar, servizi e attrezzature, negozi, spazi pertinenziali esterni attrezzati con camminamenti e sistemazioni a verde, zona destinata ad intrattenimenti e svago in genere. L'area è recintata lungo il contorno perimetrale, con muretti a secco in pietra calcarea di altezza media m. 1,00. Il lato nord confina con zona a parcheggio, il lato est confina con struttura ricettiva di altra proprietà privata.

Si accede da un'area pubblica destinata a parcheggio, da un varco murario con cancello metallico.

Come detto l'area occupata dalla struttura insiste sul costone roccioso costiero di Porto Miggiano, area di grande pregio naturalistico, paesaggistico e ambientale.

Identificato in catasto: NCEU di Santa Cesarea Terme

La struttura turistico-balneare insiste su una superficie di circa 16.000,00 mq., su terreno identificato nel N.C.T. di Santa Cesarea Terme:

Allo stato attuale in catasto terreni risulta:

fg. 33 p.lla 994 ente urbano 01 ha 60 are 58 ca r.d. € 2,60 r.a. € 2,89

Le unità immobiliari della struttura turistica sono identificate nel N.C.E.U. del Comune di Santa Cesarea Terme, come di seguito riportato:

Foglio n.33 p.lla 994								
U.I. n°	Sub	Tipologia unità immobiliare	Indirizzo	Piano	Cat.	Classe	Cons./sup. cat.	Rendita catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

1	1	Struttura commerciale, balneare	Via da denominarsi SNC	T	D/8			€ 14.194,20
2	2	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	67 mq/ 91 mq	€ 1.249,15
3	3	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	40 mq/ 57 mq	€ 745,76
4	4	Negozio	Via da denominarsi SNC	T	C/1	3	41 mq/ 55 mq	€ 764,41
5	5	Area di pertinenza	Via da denominarsi SNC	T	B.C.N.C.			

Intestazione catastale:

-

Descrizione dell'immobile:

La struttura turistico-balneare si compone di:

- n°3 biopiscine di acqua salata, (con rivestimento superficiale in sabbia e ciottoli, tali da riprodurre l'aspetto di una spiaggia naturale) di forme, contorni e specchi d'acqua irregolari, con caratteristiche diverse: una a sfioro (Energy Pool) con vista panoramica sul mare, una seconda (Relax Pool) che si affaccia sul panorama mozzafiato della scogliera di Porto Miggiano, ed una terza più riservata (Comfort Pool) destinata alle famiglie e bambini;
- una reception, locale ristorante, bar, locali commerciali, gazebo, servizi-spogliatoi porticati, spazi pertinenziali attrezzati.

Il Comune di Santa Cesarea Terme per il complesso in oggetto, ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n°59/96 prot. n°7997/2000 del 28/11/2000;
- Voltura P.d.C. prot. 7997/2000 del 28/11/2000;
- P.d.C. n°50/2011 del 08/07/2011;
- Permesso di Agibilità n°15/2011 del 29/07/2011 prot. n°4984/2011;
- Autorizzazione Unica Ambientale prot. n° 0002682 del 22.03.2023

Il complesso turistico-balneare edilizio è realizzato con l'impiego di buoni materiali, presenta accurate rifiniture, ed impianti tecnologici in genere completi di tutti gli accessori, al fine di garantire adeguati livelli di comfort termico, acustico, visivo, igienico-sanitario, ambientale e di abitabilità in genere durante il soggiorno.
Dal punto di vista costruttivo e funzionale il complesso turistico-ricettivo è realizzato con struttura portante muraria e orizzontamenti costituiti da solai piani realizzati con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

travetti prefabbricati in cemento armato precompresso e pignatte in laterizio gettati in opera.
Le murature sono rivestite con intonaci interni ed esterni e finiture superficiali; tramezzature interni in fette di tufo dello spessore di 10-12 cm.
I prospetti sono parte intonacati e rifiniti con pittura al quarzo in colori correnti chiari, parte rivestiti con elementi lapidei.
Le pareti interne e soffitti sono intonacati e rivestiti con pittura lavabile.
I pavimenti interni ed esterni sono in mattoni di ceramica monocottura e/o in grès porcellanato con rivestimenti in grès porcellanato o mattoni di pietra.
Sono realizzate diverse verande coperte con struttura in legno e coperture leggere in cannucciato, intorno ai fabbricati.
Le pavimentazioni esterne in lastre di pietra informe.
Gli infissi interni sono con profilo in alluminio e pannellature leggere.
Le porte esterne di accesso ai singoli fabbricati, con vetrocamera e completi di idonea serramentistica e sistemi di chiusura, dotate di persiane protettive in alluminio di colore marrone.
Recinzioni esterne e delimitazioni degli spazi interni in muretti a secco.
L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, completo di quadri elettrici generali e di piano, impianto di messa a terra, impianto di illuminazione normale e di emergenza, impianto forza motrice.
Impianto di illuminazione area esterna.
Impianto di condizionamento, split-system con unità esterne.

La struttura balneare in oggetto è costituita n° 3 piscine e da diversi corpi di fabbrica, suddivisi anche catastalmente in:

- un blocco A al piano terra, di mq. 150,00 costituito da reception, sala, servizi igienici, e pergolati con strutture murarie ed archi mq. 104 (coeff. 0,50), avente altezza netta di m. 2,70; sottostante piano seminterrato di mq. 58,00 (coeff. 0,60) destinato a servizi spogliatoi (oltre intercapedine perimetrale) di altezza netta m. 2,70;
- un blocco B al piano terra di mq. 323,00, costituito bar, servizi igienici, disimpegno, deposito, pergolati circostanti di mq 121,00 (coeff. 0,50), avente altezza netta di m. 2,70:
- un blocco C locale tecnico di mq. 204,00 (coeff. 0,50) al piano interrato, avente altezza netta di m. 4,00;
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 91,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 2);
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 57,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 3);
- un locale destinato a negozio al piano terra di mq. 55,00, con servizi igienici, aventi altezza netta di m. 3,00 (sub. 4);
- n°3 piscine i cui specchi d'acqua di quelle poste a sud presentano una superficie di mq. 2739 circa (energy e relax pool) e mq. 617 circa la piscina a nord (confort pool);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

- un'area di pertinenza attrezzata compreso piscine e spazi circostanti attrezzati (al netto degli spazi occupati da fabbricati/manufatti e del sub. 5 BCNC con confinante particella 995) è pari a mq. 13.572,00;
per una superficie totale fabbricati/manufatti (p. S1-T) di mq. 960,00 ed una superficie ragguagliata di mq. 722,30

- **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

  Caratteristiche zona: area costiera a vocazione turistico-ricettiva, di elevato valore naturalistico, paesaggistico-ambientale, ubicato sul costone roccioso di Porto Miggiano.

  Caratteristiche zone limitrofe: fascia costiera a vocazione turistico-balneare-ricettiva.

  Principali collegamenti: viabilità direttamente collegata al resto del centro abitato e delle località lungo la strada litoranea.

- **STATO DI POSSESSO:**

  L'immobile è concesso in locazione giusto **contratto di locazione ultranovennale trascritto in data 30.7.2024** con atto a Repertorio notaio Dott. (avente ad oggetto il complesso immobiliare sito in Santa Cesarea Terme (LE), Via Borsellino, destinato a struttura turistico-ricettiva composto dall'immobile denominato e da un centro balneare con tre vasche ad uso piscine e vari locali ai piani terra e seminterrato adibiti parte a reception e servizi e parte a bar e locale tecnico (immobili oggetto della procedura).

- **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

  1. In base a quanto indicato negli aggiornamenti ipotecari eseguiti, relativi al periodo dal 01.01.2025 al 11.08.2025 si rilevano le seguenti formalità:

  Form.572 del 04/03/2013
  Ipoteca volontaria di € 12.000.000,00 di cui € 6.000.000,00 capitale a favore della

  Contro - Lecce gravante su terreni censiti in catasto al foglio n.33 particella 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476Atto notaio Mancuso del 01/03/2013

  Form.35410 del 25/11/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

Pignoramento a favore di - Milano Notifica Tribunale di Lecce del 18/10/2024 per il credito di € 14.278.453,85 oltre interessi e spese
Contro - Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 1004 da sub 1 a sub 153 ed enti comuni particella 1004 sub 154, 155, 156, 157, 158, 159

Form.4551del 22/07/2011
Ipoteca volontaria di € 4.000.000,00 di cui € 2.000.000,00 per capitale a favore della
Contro Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5.
Atto notaic del 27/07/2011., durata anni 15 anni.

Form.4552 del 22/07/2011
Ipoteca volontaria di € 2.000.000,00 di cui € 1.000.000,00 per s.c., durata anni 15 anni a favore della
- Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5.
Atto notaic del 27/07/2011

Form.1373del 18/01/2021
Pignoramento immobiliare Notificato UNEP C.A di Lecce del 4/12/2020 a favore della - Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al Foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5

Form.35410 del 25/11/2024
Pignoramento a favore d Milano Notifica Tribunale di Lecce del 18/10/2024 per il credito di € 14.278.453,85 oltre interessi e spese
Contro Lecce gravante su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 1004 da sub 1 a sub 153 ed enti comuni particella 1004 sub 154, 155, 156, 157, 158, 159 e su beni censiti in catasto fabbricati al foglio n.33 particella 994 sub 1-2-3-4-5

Sono state inoltre rilevate le seguenti Formalita' relative agli immobili in oggetto:

Form.3068del 11/02/2000
Vincolo a favore del Comune di Santa Cesarea Terme
Contro la Società
ha vincolato (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 20.110 sul volume di diritto pari a m3 21.368, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 86, 88, 213, 281, 314, 322, 406, 407, 474 e 476, 494 e 496.
Atto not. Positano del 26/01/2000

Form.26458del 03/11/1994
Con atto a firma del notaic del 08/10/1994 la Società – Lecce ed altri ha stipulato con il Comune di Santa Cesarea Terme (LE) una convenzione edilizia per l'attuazione del PdL

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

(piano di lottizzazione) delle aree costituenti il comparto 19S zona F/12 attrezzature balneari nautiche, per il tempo libero e complementari al turismo del vigente PRG di Santa Cesarea Terme (LE) e per l'esecuzione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria e realizzazioni edilizie, con cessione gratuita di aree a favore dell'Amministrazione Comunale di Santa Cesarea terme (LE) relativamente a terreni in Santa Cesarea Terme (LE) al foglio 33 particelle 739, 134, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 740, 736, 737 e 738

Form.22944del 02/10/1999
Vincolo atto notaio Positano del 24/09/1999 con cui la Società Lecce ha vincolato a favore del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) l'intera volumetria dell'area in oggetto in favore del manufatto sulla stessa a realizzare per opere che assorbono una cubatura di m3 5.387,13 di progetto, relativamente a lotto edificabile al foglio 33 particelle 823 e 824.
A margine vi è il seguente annotamento: numero 35443 del 13/12/2000 di cancellazione parziale del vincolo relativamente alla particella n.824 del foglio 33 del comune di Santa Cesarea Terme (LE).

Form.35410del 25/11/2024
Locazione ultranovennale in forza di atto not del 26/07/2024
Relativo agli immobili di cui all'oggetto
A favore
Contro

- **ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA CATASTALE:**

.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Come precedentemente descritto per la realizzazione della struttura turistico-balneare ricadente nel comparto 19S dello strumento urbanistico vigente nel il Comune di Santa Cesarea Terme, il comune medesimo ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. n°59/96 prot. n°7997/2000 del 28/11/2000;
- Voltura n°938/2011 del 01/03/2011;
- Permesso di costruire n°50/2011 prot. n°3408/2011 del 08/07/2011 (proroga).

A seguito di richiesta di agibilità del 18/07/2011 prot. n°4984/2011 da parte della società in data 29/07/2011 è stato rilasciato, il Permesso di Agibilità n°15/2011 prot. n°4984.

Difformità riscontrate:

Il confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi non evidenzia, difformità sia nella distribuzione degli spazi che dal punto di vista plano-volumetrico.

.2. Conformità catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

Difformità riscontrate: il confronto tra gli elaborati planimetrici catastali dell'intero complesso balneare ai piani interrato, terra, e lo stato dei luoghi, non evidenzia difformità.

- **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione: €_____
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: €_____
Spese condominiali: €_____

- **PROVENIENZA E TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI:**

1) Al ventennio il terreno ubicato in Santa Cesarea Terme (LE) e censito in catasto al foglio 33 con la particelle 110 (poi p.lla 739, poi p.lla 823, poi p.lla 936, poi p.lla 951 e definitivamente p..la 994) su parte del quale sono sorti i beni oggetto di perizia, era di proprietà della Società - Lecce, pervenuti con atto di fusione di società per notaic in data 06/02/1984 trascritto il 22/02/1984 al numero 6965 del registro particolare, da

2) Con atto notai del 29/12/2010 trascritto il 30/12/2010 al n.33794 del registro particolare, la Lecce il terreno edificabile sito nel Comune di Santa Cesarea Terme (LE) censito al foglio n.30 con le particelle 162, 163 e al foglio n.33 con le particelle 89, 101, 103, 186, 194, 196, 214, 215, 251, 290, 293, 300, 303, 312, 313, 324, 405, 410, 413, 482, 485, 964, (ex particella 401), particella 966 (ex particella 942), 939, 951, 952, 990, 86, 88, 213, 281, 282, 314, 321, 322, 406, 407, 474, 476, 494, 496 e 963.

3) Con atto notaic del 14/04/2016 trascritto il 19/04/2016 al n.8998 del registro particolare,la Società Lecce si è fusa per incorporazione nella – Lecce, conferendo i seguenti immobili:

- Fabbricato commerciale censito in catasto urbano al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con la particella 994 sub 1, piano T, Cat. D/8,rendita catastale € 14.194,20.
- Locale censito in catasto urbano al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con la particella 994 sub 2, piano T, Cat. C/1, classe 3, consistenza m2 47, superficie catastale m2 91, rendita catastale € 1.249,15.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

- Locale censito in catasto urbano al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con la particella 994 sub 3, piano T, Cat. C/1, classe 3, consistenza m2 40, superficie catastale m2 57 rendita catastale € 745,76.
- Locale censito in catasto urbano al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con la particella 994 sub 4, piano T, Cat. C/1, classe 3,consistenza m2 41, superficie catastale m2 55, rendita catastale € 764,41.
- B.C.N.C. in catasto urbano al foglio n.33 del Comune di Santa Cesarea Terme (LE) con la particella 994 sub 5, piano T.
- Ente urbano al foglio 33 particella 994 ed altri beni in Santa Cesarea Terme (LE).

4) Con atto notaio del 26/07/2024 trascritto il 30/07/2024 al n.23954 del registro particolare, - Lecce hanno sottoscritto un contratto di locazione ultranovennale con efficacia dal 01/12/2024 per la durata di anni 18, rinnovabili automaticamente per altri 9 anni, salvo disdetta relativamente a immobili in Santa Cesarea Terme (LE) in catasto al Foglio n.33 particella 1004 da sub 1 a sub 153, ente urbano al foglio 33 particella 1004 e fabbricato commerciale al foglio 33 particella 994 sub 1.

PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso balneare denominato ' è sito nel Comune di Santa Cesarea Terme, urbanisticamente ricade nel comparto 19S dello strumento urbanistico vigente del Comune di Santa Cesarea Terme.
La struttura balneare nel complesso sorge su un'area estesa mq. 16.000,00 circa per la cui realizzazione il Comune di santa Cesarea terme ha rilasciato i seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. n°59/96 prot. n°7997/2000 del 28/11/2000;
- Voltura P.d.C. prot. 7997/2000 del 28/11/2000;
- P.d.C. n°50/2011 del 08/07/2011;
- Permesso di Agibilità n°15/2011 del 29/07/2011 prot. n°4984/2011;
- Autorizzazione Unica Ambientale prot. n° 0002682 del 22.03.2023

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali (struttura): materiale: Struttura in muratura portante/mista, condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: coperture piane di tipo latero-cementizio, condizioni: buone.

Scale (struttura): tipologia: in muratura e c.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

Componenti edilizie e costruttive:

Porta d'ingresso: (componente edilizia):	tipologia: cancello metallico d'ingresso provvisto di idonea serramentistica; condizioni buone
Infissi esterni (componente edilizia):	tipologia: doppia anta a battente; materiale: alluminio e vetro a taglio termico con vetrocamera, con persiane protettive in alluminio di colore marrone. Condizioni: buone.
Infissi interni (componente edilizia):	tipologia: a battente; materiale: profili in alluminio e specchiature in pannellature opache; condizioni: buone
Pareti interne:	materiale: murature intonacate e tinteggiate, condizioni: buone.
Pareti esterne:	facciata esterna: intonacate e tinteggiate e/o rivestimenti lapidei; condizioni: buone.
Pavim. interna (componente edilizia):	materiale: pavimento in mattoni di pietra e/o gres ceramico di buona qualità; condizioni: buone.
Rivestimento (componente edilizia):	ubicazione: bagni; materiale: piastrelle ceramiche; condizioni: buone.

Impianti:

Antincendio (componente edilizia):	tipologia: esistente
Ascensore (componente edilizia):	tipologia: non esistente
Citofonico (impianto):	tipologia: citofono, condizioni: buone.
Termico (impianto):	tipologia: impianto di climatizzazione split-system con unità esterne; condizioni: buone.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V e forza motrice, condizioni: buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

Fognatura (impianto): tipologia: sistema di smaltimento acque reflue con recapito finale nella fognatura nera cittadina condizioni: buone.

Idrico (impianto): tipologia e alimentazione da rete cittadina: condizioni: buone

---

- **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO N°1**

.1. Criterio di stima

Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo.

Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte e dello stato di manutenzione conservazione è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito.

.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Santa cesarea Terme, Agenzia del Territorio, - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

.3. Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Valore Unitario €/mq- corpo	Valore Intero (€)	Valore Diritto (€)
1) struttura turistico-balneare (bar-reception, ristorante, servizi) p. terra/S1 sup. ragg. mq. 722,30	2.200,00	€ 1.589.060,00	€ 1.589.060,00
2) struttura turistico-balneare (area attrezzata piscine, vani tecnici) p. terra superficie mq. 13.572,00	120,00	€ 1.628.640,00	€ 1.628.640,00
3) negozio p. terra (sub.2) superficie mq. 91,00	€ 2.200,00	€ 200.200,00	€ 200.200,00
4) negozio			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

p. terra (sub.3) superficie mq. 57,00	€ 2.200,00	€ 125.400,00	€ 125.400,00
5) negozio p. terra (sub.4) superficie mq. 55,00	€ 2.200,00	€ 121.000,00	€ 121.000,00
		€ 3.664.300,00	**€ 3.664.300,00**

.4. Adeguamenti e correzioni e 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 forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 549.645,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ _____**

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

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o (oneri e spese tecniche), quantificate ai punti precedenti **€ _____**

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, in conto tondo: **€ 3.114.000,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70

lunedì, 18 agosto 2025

il perito

Ing. Mauro Pellè

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAURO PELLE' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7c8fdb735a58ca5db07691715c5d70