



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

207/2020



GIUDICE:

Dr. Silvestrini Alessandro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/10/2021

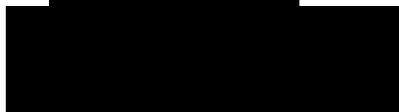
creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Fernando Manco

con studio in [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 207/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a MELENDUGNO Via Lungomare Giacomo Matteotti 10, frazione Torre Dell'Orso, della

Il bene destinato ad Albergo è costituito da piano terra, piano primo e piano secondo. L'intero complesso risulta sottoposto rispetto al piano stradale di via G. Matteotti.

PIANO TERRA costituito da:

- sala ristorante di 213,11 mq;
- cucina con annessi n.4 locali deposito, cella frigorifera, spogliatoio, servizi igienici del personale ed un locale tecnico-forno di circa 337,52 mq;
- Tettoia in legno di circa 135 mq (superficie autorizzata tamponata con infissi vetrati);
- Giardino di pertinenza sala ristorante di circa 420,66 mq;
- Cortile di pertinenza dei vani deposito di 367,15 mq;

Sc superficie coperta di piano mq 685,63;

Superficie scoperta di pertinenza mq 787,81;

PIANO PRIMO

Costituito da:

- n.9 camere da letto con annessi servizi igienici (corpo di fabbrica est);
- disimpegno;
- n.11 camere da letto con annessi servizi igienici (corpo di fabbrica ovest);
- disimpegno;
- vano scala di collegamento con il piano terra;
- vano scala di collegamento con il piano secondo;
- terrazza esterna di pertinenza;
- Sc superficie coperta di piano 457,57 mq;
- Superficie scoperta di pertinenza mq 174,49;

PIANO SECONDO

Costituito da:

- Sala attesa;
- ufficio con annesso servizio igienico;
- Direzione;
- n.4 camere da letto con annessi servizi igienici;
- vano scala di collegamento con il piano primo;
- terrazza esterna di pertinenza;
- Sc superficie coperta di piano mq 175,13;
- Superficie scoperta di pertinenza mq 371,46;



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 116 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Lungomare Giacomo Matteotti n.10, piano: T-1, intestato a [REDACTED] con sede [REDACTED] derivante da Variazione toponomastica del 13/01/2017 prot. n.LE0013440
Coerenze: Confina a nord,sud,est,ovest con stessa proprietà.
- foglio 42 particella 116 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Lungomare Giacomo Matteotti n.10, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] vante da Variazione della destinazione del 03/01/2019 prot. n. LE0013439
Coerenze: Confina a nord con via Gradoni, a sud con altra proprietà, a est con via Risorgimento, a ovest via Lungomare Giacomo Matteotti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.085,43 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 1.066.639,69 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 906.640,00 |
| Data della valutazione: | 13/10/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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



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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/06/2020 a firma di U.N.E.P. Corte D'Appello Lecce ai nn. 2210/2020 di repertorio, a favore di [REDACTED] erivante da Atto Giudiziario del 17/06/2020 N.r. 2210/2020,U.N.E.P. Corte D'Appello Lecce

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Giudiziario Decreto di Trasferimento Immobili del 28/09/2017, N.R. 1098/17 (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di Atto Giudiziario_Decreto Trasferimento Immobili ai nn. 1098/17 di repertorio, trascritto il 03/10/2017 a Lecce ai nn. 31077/23704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1000/1000, in forza di Atto Nota [REDACTED] 22/10/2012 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 22/10/20 [REDACTED] nn. 242338 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **227/77**, intestata [REDACTED] per lavori di Progetto di locali da adibire a pizzeria,roscicceria., [REDACTED] i protocollo, rilasciata il 22/07/1977

Condono Edilizio N. **60/91**, intestata [REDACTED] per lavori di Ampliamento al fabbricato precedentemente auto [REDACTED], il n. 1953 di protocollo, rilasciata il 17/12/1991

Concessione Edilizia N. **40/92**, [REDACTED] d Albergo, presentata il 06/12/1991 con il n. 10385 di protocollo, rilasciata il 15/04/1992, agibilità del 07/08/1992 con il n. 27 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale , in forza di delibera n.1691 del 14/11/2001, l'immobile ricade in zona F/6_Parco Urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Presenza di vani deposito e vani w.c. a piano terra con prospetto su via Risorgimento angolo via Gradoni, in ampliamento al progetto approvato con C.E.S. n.60/91. Tale difformità costituisce volumetria aggiuntiva; (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione vani deposito e w.c.: €6.100,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: b) Difformità di posizionamento e dimensione della tettoia in legno rispetto al progetto di cui alla C.E.S. n.60/91. Tale difformità costituisce volumetria aggiuntiva;

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione porzione di tettoia in legno: €18.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: c) Difformità riguardanti: I) il cambio di destinazione d'uso di n.4 vani a piano primo da depositi a camere. II) Cambio di destinazione d'uso di n.2 vani a piano secondo, rispettivamente da direzione a camera e da deposito a camera. III) scala di collegamento tra il piano primo e il piano secondo; IV) scala di collegamento tra il piano stradale di via Lungomare G. Matteotti e il piano secondo; V) Passerella di collegamento tra via Gradoni e piano secondo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche SCIA in sanatoria, pratica paesaggistica e agibilità.: €13.000,00
- Spese tecniche pratica di adeguamento sismico (La struttura del fabbricato necessita di un intervento di rinforzo): €8.000,00

La SCIA in sanatoria riguarderà, la demolizione dei vani deposito e vani w.c. a piano terra, la demolizione parziale della tettoia in legno, la ristrutturazione dell'intero fabbricato con intervento anche sulle strutture portanti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di n. 2 docfa: €2.500,00

Attualmente i tre piani sono accatastanti come unità collabenti. Dopo l'intervento di ristrutturazione sarà necessario la redazione dei docfa per il sub 2 e il sub 3.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN MELENDUGNO VIA LUNGOMARE GIACOMO MATTEOTTI 10, FRAZIONE
TORRE DELL'ORSO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a MELENDUGNO Via Lungomare Giacomo Matteotti 10, frazione Torre Dell'Orso, della superficie commerciale di **1.085,43** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il complesso ad Albergo è costituito da piano terra, piano primo e piano secondo. L'intero complesso risulta sottoposto rispetto al piano stradale di via G. Matteotti.

PIANO TERRA costituito da:

- sala ristorante di 213,11 mq;
- cucina con annessi n.4 locali deposito, cella frigorifera, spogliatoio, servizi igienici del personale ed un locale tecnico-forno di circa 337,52 mq;
- Tettoia in legno di circa 135 mq (superficie autorizzata tamponata con infissi vetriati);
- Giardino di pertinenza sala ristorante di circa 420,66 mq;
- Cortile di pertinenza dei vani deposito di 367,15 mq;

Sc superficie coperta di piano mq 685,63;

Superficie scoperta di pertinenza mq 787,81;

PIANO PRIMO

Costituito da:

- n.9 camere da letto con annessi servizi igienici (corpo di fabbrica est);
- disimpegno;
- n.11 camere da letto con annessi servizi igienici (corpo di fabbrica ovest);
- disimpegno;
- vano scala di collegamento con il piano terra;
- vano scala di collegamento con il piano secondo;
- terrazza esterna di pertinenza;
- Sc superficie coperta di piano 457,57 mq;
- Superficie scoperta di pertinenza mq 174,49;

PIANO SECONDO

Costituito da:

- Sala attesa;
- ufficio con annesso servizio igienico;
- Direzione;
- n.4 camere da letto con annessi servizi igienici;
- vano scala di collegamento con il piano primo;
- terrazza esterna di pertinenza;
- Sc superficie coperta di piano mq 175,13;
- Superficie scoperta di pertinenza mq 371,46;



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 116 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Lungomare Giacomo Matteotti n.10, piano: T-1, in [REDACTED] con sede in [REDACTED] derivante da Variazione toponomastica del 13/01/2017 prot. n.LE0013440
Coerenze: Confina a nord,sud,est,ovest con stessa proprietà.
- foglio 42 particella 116 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Lungomare Giacomo Matteotti n.10, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da Variazione della destinazione de [REDACTED] 03/01/2019 prot. n. LE0013439
Coerenze: Confina a nord con via Gradoni, a sud con altra proprietà, a est con via Risorgimento, a ovest via Lungomare Giacomo Matteotti.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Otranto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta della Poesia.

SERVIZI

| | | |
|------------------|-------------|--|
| farmacie | nella media | |
| supermercato | nella media | |
| verde attrezzato | nella media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | nella media | |
| luminosità: | al di sotto della media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | mediocre | |
| stato di manutenzione generale: | pessimo | |
| servizi: | mediocre | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*



| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Sala ristorante | 213,11 | x | 100 % | = | 213,11 |
| Locali accessori (cucina e depositi) | 337,52 | x | 35 % | = | 118,13 |
| Tettoia in legno | 135,00 | x | 15 % | = | 20,25 |
| Giardino di pertinenza sala ristorante | 25,00 | x | 15 % | = | 3,75 |
| Giardino di pertinenza sala ristorante (parte eccedente i 25 mq) | 395,66 | x | 5 % | = | 19,78 |
| Cortile di pertinenza dei vani deposito | 25,00 | x | 10 % | = | 2,50 |
| Cortile di pertinenza dei vani deposito (parte eccedente i 25 mq) | 342,15 | x | 2 % | = | 6,84 |
| Camere ed accessori piano primo | 457,57 | x | 100 % | = | 457,57 |
| Terrazza piano primo | 25,00 | x | 35 % | = | 8,75 |
| Terrazza piano primo (parte eccedente i 25 mq) | 149,49 | x | 10 % | = | 14,95 |
| Camere e accessori piano secondo | 175,13 | x | 100 % | = | 175,13 |
| Terrazza piano secondo | 25,00 | x | 40 % | = | 10,00 |
| Terrazza piano secondo (parte eccedente i 25 mq) | 346,66 | x | 10 % | = | 34,67 |
| Totale: | 2.652,29 | | | | 1.085,43 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima applicato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile oggetto di stima è il metodo "sintetico comparativo" che consiste nella determinazione del valore unitario di mercato attraverso l'analisi dei prezzi.

Le indagini eseguite in zona presso l'agenzie immobiliari, le consultazione delle pubblicazioni OMI (Osservatorio del Mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate hanno verificato che per l'immobile oggetto di stima il mercato segnala per ogni mq di superficie commerciale un valore medio unitario di €1300,00. Al valore così individuato vanno applicati opportuni coefficienti di riduzione tenuto conto dello stato generale d'uso e manutenzione, dello stato del possesso, degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, di eventuali oneri giuridici non eliminabili, eventuali spese condominiali insolute.



Coefficiente di riduzione per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: C1=1;

Coefficiente per stato di possesso: C2=1;

Coefficiente per stato d'uso e manutenzione: C3=0,79;

Per cui il valore unitario diviene: $1.300,00 \times 1 \times 1 \times 0,79 = 1027,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.085,43 x 1.027,00 = **1.114.739,69**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.114.739,69**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.114.739,69**

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 Melendugno, agenzie: del luogo

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 | 1.085,43 | 0,00 | 1.114.739,69 | 1.114.739,69 |
| | | | | 1.114.739,69 € | 1.114.739,69 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 48.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.066.639,69**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale **€ 159.995,95**



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:

| | |
|---|---------------------|
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | € 0,00 |
| Riduzione per arrotondamento: | € 3,74 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 906.640,00 |

data 13/10/2021

il tecnico incaricato
Ing. Fernando Manco

