

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

N. Gen. Rep. **000241/10**

**Giudice Dr. Massimo Orlando**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch.*  
*iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1378*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al N. 1378*  
*C.F.*

**Beni in Ugento (Lecce) via vicinale Tuttisanti**

**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del complesso "Tenuta \*\*\*" sito in Ugento (Lecce) via vicinale Tuttisanti. **identificato nel NCEU al fl. 48 prc. 63, 313, 314.**

Tenuta \*\*\* è ubicata in una un'antica masseria del 1400 la cui struttura originaria è stata trasformata negli anni. La proprietà comprende un terreno sul quale insistono diversi immobili: l'albergo, il ristorante, il deposito, la casa del custode la piscina con gli spogliatoi, un trulletto con il frantoio ipogeo, i locali tecnici con le cisterne ed infine la stalla.

Nucleo originario: tale immobile ospita al pian terreno l'albergo composto da dieci camere da letto con servizi privati, due grandi sale adibite a deposito, un ingresso principale con un grande arco al centro del fabbricato, attraversato il quale si accede alla zona che va verso la piscina, da un grande portone sulla destra del fabbricato si sale invece al primo piano recentemente ampliato per ospitare l'attuale abitazione del sig. \*\*\*. Tale immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 1327 mq.

Sulla sinistra dell'albergo è stato realizzato un deposito attrezzi agricoli della superficie lorda complessiva di mq 144. Il ristorante si trova sulla destra del corpo principale, l'antico fabbricato è stato ampliato e trasformato ed occupa una superficie lorda complessiva di mq 534. L'alloggio del custode, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere da letto un bagno ed al primo piano da un bagno con accesso sulla terrazza per un superficie lorda complessiva di 213 mq. Il deposito adibito ad appartamento occupa una superficie lorda di mq 53. Nella restante parte del giardino si trovano la piscina con gli spogliatoi di mq 48.9 i locali tecnici cisterne, un trulletto, ed infine una stalla per i cavalli di circa 67 mq.

Il complesso, recentemente ristrutturato, è tuttora affittato ad una società che gestisce l'attività ricettiva e di ristorazione e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3252.69**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a  
, PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale **63** subalterno  
1, categoria D/2, - rendita: 11710,00.  
Coerenze: VIA VICINALE TUTTISANTI piano T-1.
- fabbricati: intestata a  
, PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale **63** subalterno  
2, categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5 vani, - rendita: Euro 244,03.  
Coerenze: VIA VICINALE TUTTISANTI piano T-1.
- terreni: intestata a  
PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale **313**
- fabbricati: intestata a  
, PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale **314**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica agricola a traffico locale

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da in forza di un contratto di affitto del tipo (9+9) per l'importo di € 40000 oltre I.V.A. per il primo anno, € 55000 oltre I.V.A. annui per i successivi quattro anni, 65000 oltre I.V.A. annui per gli ulteriori quattro anni, € 75000 oltre I.V.A. annui per gli eventuali ulteriori nove anni. stipulato in data 01/01/2011 con scadenza in 01/01/2020. registrato a Casarano in data 07/01/2011 ai nn. 126 SERIE 1T

**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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 63 foglio 48 nel comune di Ugento per una superficie di 86300 a firma di A. Novelli in data 22/02/2000 ai nn. 37509 in data 14/03/2000 ai nn. 7923/6179 - Il sig. .... ha prestato il suo consenso per l'asservimento al manufatto di cui all'istanza di concessione in sanatoria presentata al Comune di Ugento in data 31.03.1995, prot. n. 4010, ed eventuali successive varianti debitamente approvate ed autorizzate dell'area che ha espresso la relativa volumetria prevista dallo strumento urbanistico vigente in Ugento. L'assunto vincolo comporta che detta area non potrà essere utilizzata per altra costruzione o ampliamento salvo ulteriore utilizzazione eventualmente ancora disponibile ai sensi dello strumento urbanistico vigente in Ugento e salvo modifiche delle leggi in materia urbanistica ed edilizia..

Riferito limitatamente a: terreno in Ugento NCT fg. 48 prc. 61 are 32.00, prc. 63 are 33.90, prc. 64 are 6.40, prc. 65 are 14. Con nota di variazione geometrica del 20.10.1997 n. 5096.1/1997 in atti dal 27/10/1997, venivano soppresse le prc. 61 di are 32.00, prc. 64 di are 6.40 e prc. 65 di are 14.00 e unite alla prc. 63 nell'unica consistenza di are 86,30 F.R.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

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

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Il primo piano della masseria è stato oggetto di ampliamento per il quale è stata presentata la pratica di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003, prot. 1920 del 30.01.2004. Da una prima analisi dell'ufficio tecnico, non risulterebbe sanabile perché le opere realizzate rientrerebbero nella tipologia n.1 della L.R. 28/2003 e quindi andrebbero demolite. Per quanto riguarda la recinzione per ricovero mezzi agricoli, è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 326/2003 prot. n. 1921 del 30.01.2004, sono stati pagati i costi per l'oblazione. La pratica, tuttavia, non è ancora stata rilasciata. Il locale tecnico adiacente al ristorante risulta realizzato abusivamente, tale intervento è sanabile con un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001, fatta salva l'indennità risarcitoria del danno ambientale. Infine il locale deposito adiacente al ristorante, il forno, la piscina (mai autorizzata) e la stalla non risultano sanabili e andrebbero demoliti.

Il progetto di ristrutturazione ed ampliamento del complesso, per il quale fu presentata la domanda di Concessione Edilizia prot. n. 4656 del 28/05/90 non è mai stato autorizzato, da qui sono scaturite numerose pratiche di condono.

Spese tecniche, accertamento di conformità, bolli e diritti di segreteria (valore stimato indicativo): € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: nella planimetria catastale del ristorante non risultano riportati il locale caldaia, il deposito ed forno. Anche nella planimetria della stalla non sono raffigurati il portico e due vani.

E' necessario provvedere ad un aggiornamento delle planimetrie e delle mappe catastali dopo aver regolarizzato le difformità urbanistiche. regolarizzabili mediante presentazione modello docfa, variazione mappali e spese tecniche (valore stimato indicativo): € 1.800,00

Oneri totali: € 1.800,00

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze: Dal certificato di destinazione urbanistico rilasciato in data 28/2/2011 dal Comune di Ugento:	
fg. 48 p.lle 63, 313, 314 :Esteso D distinto Paesaggistico- Geomorfologia Faunistico.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

a.

### 6.2 Precedenti proprietari:

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. pratica n. 7205** per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento a fini agrituristici della Masseria Tuttisanti di proprietà del sig. intestata a COMUNE DI UGENTO-  
PROGETTO: RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO A FINI AGRITURISTICI DELLA \*\*\*\*\*. Concessione Edilizia presentata in data 28/05/1990- n.

prot. 4656 la pratica non è ancora stata rilasciata l'agibilità non è ancora stata rilasciata

**P.E. n. pratica di condono edilizio n. 597** per lavori di ampliamento di attività agrituristica intestata a AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' AGRITURISTICA: Porticato e Alloggio per il custode, Vetrata, Sala Ristorante (Bar) e Deposito, ubicata in Ugento località Tuttisanti, piano terra e piano primo, al N.C.E.U. al foglio n. 48 particella n. 61-63-64-65. Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 31/03/1995- n. prot. 4010 rilasciata in data 08/05/2000- n. prot. 157 l'agibilità è stata rilasciata in data 17/05/2000- n. prot. 27

**P.E. n. pratica di condono edilizio n. 334** per lavori di ampliamento di attività agrituristica intestata a CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA RELATIVE ALL'AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' AGRITURISTICA: sala ristorante, ubicata in Ugento località Tuttisanti, piano terra, al N.C.E.U. al foglio n. 48, particella n. 61-63-64-65. Condono edilizio tratto dalla legge 724/94 presentata in data 27/02/1995- n. prot. 2315 rilasciata in data 23/04/2004- n. prot. 334 l'agibilità è stata rilasciata in data 13/05/2004- n. prot. 108

**P.E. n. richiesta permesso di costruire in sanatoria Legge 326/2003** per lavori di opere di recinzione (area di ricovero automezzi agricoli) intestata a permesso di costruire in sanatoria per opere di recinzione (area di ricovero automezzi agricoli) all'interno di una struttura agrituristica "\*\*\*\*". Condono edilizio L 326/2003 presentata in data 10/12/2004, la pratica non è ancora stata rilasciata.

Descrizione <b>Tenuta ***</b> di cui al punto <b>A</b>
--

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del complesso "Tenuta \*\*\*" sito in Ugento (Lecce) via vicinale Tuttisanti. **identificato nel NCEU al fl. 48 prc. 63, 313, 314.**

Tenuta \*\*\* è ubicata in una un'antica masseria del 1400 la cui struttura originaria è stata trasformata negli anni. La proprietà comprende un terreno sul quale insistono diversi immobili: l'albergo, il ristorante, il deposito, la casa del custode la piscina con gli spogliatoi, un trulletto con il frantoio ipogeo, i locali tecnici con le cisterne ed infine la stalla.

Nucleo originario: tale immobile ospita al pian terreno l'albergo composto da dieci camere da letto con servizi privati, due grandi sale adibite a deposito, un ingresso principale con un grande arco al centro del fabbricato, attraversato il quale si accede alla zona che va verso la piscina, da un grande portone sulla destra del fabbricato si sale invece al primo piano recentemente ampliato per ospitare l'attuale abitazione del sig. \*\*\*. Tale immobile occupa una superficie lorda complessiva di circa 1327 mq.

Sulla sinistra dell'albergo è stato realizzato un deposito attrezzi agricoli della superficie lorda complessiva di mq144. Il ristorante si trova sulla destra del corpo principale, l'antico fabbricato è stato ampliato e trasformato ed occupa un superficie lorda complessiva di mq 534. L'alloggio del custode, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, due camere da letto un bagno ed al primo piano da un bagno con accesso sulla terrazza per un superficie lorda complessiva di 213 mq. Il deposito adibito ad appartamento occupa una superficie lorda di mq 53. Nella restante parte del giardino si trovano la piscina con gli spogliatoi di mq 48.9 i locali tecnici cisterne, un trulletto, ed infine una stalla per i cavalli di circa 67 mq.

Il complesso, recentemente ristrutturato, è tuttora affittato ad una società che gestisce l'attività ricettiva e di ristorazione e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **3252.69**

Identificato in catasto:

- fabbricati: intestata a  
 , PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale 63 subalterno 1,  
 categoria D/2, - rendita: 11710,00.  
 Coerenze: VIA VICINALE TUTTISANTI piano T-1.
- fabbricati: intestata a  
 , PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale 63 subalterno 2,  
 categoria A/3, classe 3, composto da vani 4,5 vani, - rendita: Euro 244,03.  
 Coerenze: VIA VICINALE TUTTISANTI piano T-1.
- terreni: intestata a  
 , PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale 313
- fabbricati: intestata a  
 , PROPRIETA' 1000/1000. foglio 48 mappale 314

L'edificio è stato ristrutturato nel 2005

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera n. 3846 del 01/08/89 e n. 1031 del 02/03/90 l'immobile è identificato nella zona E/1 agricola produttiva normale

Norme tecniche ed indici: Esteso D distinto Paesaggistico- Geomorfologia Faunistico

Destinazione	Parametro	Valore equivalente
Albergo	Sup. reale lorda	1'327.75
Ristorante	Sup. reale lorda	534.24
Casa custode	Sup. reale lorda	213.94
Deposito App.	Sup. reale lorda	53.00
deposito attrezzi agricoli	Sup. reale lorda	144.27
spogliatoi	Sup. reale lorda	48.89
giardino	Sup. reale lorda	776.00
impianti, piscina	Sup. reale lorda	113.00
stalla cavalli	Sup. reale lorda	41.60
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>3'252.69</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: muratura, condizioni: ottime.

*Solai:*

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: ottime.

*Copertura:*

tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: ottime.

## Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: pietra, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: cotto, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
<b>Impianti:</b>	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: fossa biologica, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

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

Per determinare il valore commerciale dell'intero lotto si è utilizzato il metodo sintetico comparativo, tenendo conto dei prezzi di vendita attualmente realizzati sul mercato locale per immobili simili per ubicazione, consistenza, qualità dei manufatti e dell'unicità di una masseria che risale al 1400.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio Tecnico di Ugento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Ugento, Torre San Giovanni..

**8.3. Valutazione corpi**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>tenuta ***</b>	3252.69	€ 3.415.324,50	<b>€ 3.415.324,50</b>

**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:

**€ 512.298,68**

- Riduzione monetaria: Costi di demolizione e smaltimento ampliamento primo piano della masseria, locale deposito del ristorante, piscina e stalla. Valore stimato indicativo

**€ 108.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.800,00**

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:

**€ 2.795.025,83**

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:

**€ 2.791.225,83**

Relazione lotto 001 creata in data 27/06/2011  
Codice documento: E067-10-000241-001