



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

226/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Pietro ERREDE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/01/2019

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

[REDACTED]

CF: [REDACTED]

con studio in [REDACTED]

telefono: [REDACTED]

[REDACTED]

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2017

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A albergo a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 Trattasi di un immobile destinato ad albergo, denominato "██████████", ubicato nella zona industriale di Matino (Le). Esso ha una capacità fino a 25 posti letto (n.5 camere doppie e n.15 camere singole) con parte del piano primo ospitante un "centro benessere". Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano rialzato è composto da una hall con reception, da una sala per il consumo della prima colazione con annesso angolo bar e da due uffici. Il piano rialzato è servito da appositi servizi igienici. Il piano primo è raggiungibile da una scala interna ovvero da un'ascensore. Nel suddetto piano sono ubicate le camere con bagno e il "centro benessere". Quest'ultimo si compone di vari ambienti per la cura della persona e comprende, oltre ad uno studio medico, spogliatoi, accettazione, servizio igienico per disabili, anche di un ambiente sauna, bagno turco e vasca idromassaggio in vetro resina. Di pertinenza dell'albergo e del "centro benessere" vi sono delle ampie terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 4,50-mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 7.254,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di cessione diritto di superficie
 Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292
 con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della ██████████. viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in ██████████ con sede sociale a Matino (Le)
- foglio 15 particella 662 sub. 61 (catasto fabbricati), consistenza 433 mq, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** Digita qui il testo
 trattasi di lastricato solare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.293.914,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.949.826,00
Data della valutazione:	25/01/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Nel corso del sopralluogo è stato rilevato l'utilizzo di una parte del piano primo a "centro benessere olistico" e non è stato esibito, su richiesta dell'Esperto, alcun contratto di affitto.

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:

atto d'obbligo edilizio, stipulata il 25/07/1997 a firma di notaio ai nn. 18703 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo centro commerciale direzionale integrato sportivo .

L'intervento edilizio per cui si è stato sottoscritto l'atto d'obbligo edilizio interessava un terreno censito nel N.C.T. del comune di Matino al foglio 15, particelle 152-154-156-157-158-159-160-161-162-155-176-83-262-84 e foglio 16, particelle 224-225-25-237.

convenzione edilizia , stipulata il 17/10/2000 a firma di notaio ai nn. 23662 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rispetto convenzionale urbanistico riferito al costruendo complesso edilizio .

La suddetta convenzione edilizia è stata sottoscritta ai fini della realizzazione del complesso edilizio in Matino su terreno censito nel N.C.T. al foglio 15, particelle 671-664-662-663-160-84-161-302-375 e foglio 16, particelle 479-478-480-481-224-255

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/11/2004 a firma di notaio , iscritta il 17/11/2004 a Lecce ai nn. 6204, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo .

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Durata ipoteca: 8 anni.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiale.

A margine della suddetta iscrizione risulta, tra l'altro, annotato il frazionamento in quota n. 1794 del 18.03.23005 in virtù del quale all'unità di Matino sopra individuata viene attribuita una quota ipoteca di € e una quota capitale di €

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/07/2005 a firma di notaio , iscritta il 28/07/2005 a Lecce ai nn. 5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di mutuo.

Importo ipoteca: €

Importo capitale: €

Digita qui il testo

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a unità in Matino censita nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 per l'intera proprietà superficiaria.

A margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: n. 5056 del 03.10.2005 di rettifica a contratto di mutuo; n.5057 del 03.10.2005 di erogazione parziale; n. 1039 del 07.03.2006 di erogazione a saldo; n. 1532 del 16.03.2007 di rinegoziazione mutuo; n. 6101 del 18.11.2009 di rinegoziazione mutuo.

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/05/2015 a Lecce ai nn. 1377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto [redacted] del 12.05.2015.

Importo ipoteca: € [redacted]

Importo capitale: € [redacted]

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 28/04/2017 a Lecce ai nn. 10296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato in data 14.03.2017 per il credito di € [redacted] oltre interessi e spese.

La formalità è riferita solamente a unità censita nel NCEU foglio 15, particella 662, sub. 104 (già particella 662, sub. 89) per l'intera proprietà superficiaria

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di verbale di assemblea straordinaria (dal 18/05/1996), con atto stipulato il 18/05/1996 a firma di notaio [redacted] ai nn. 129397 di repertorio, registrato il 29/05/1996 a Lecce ai nn. 1803, in forza di verbale di assemblea straordinaria. Con voltura n.8020.1/1988 relativa al verbale di assemblea straordinaria della [redacted] omologato dal Tribunale di Lecce il 17.06.1996 al n. 981/96, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in ditta comune di Matino quale proprietario del suolo e [redacted] con sede a Matino quale proprietaria per il diritto di superficie. Si precisa che il suddetto verbale non risulta trascritto agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lecce - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Come risulta dal certificato notarile allegato alla procedura, si sono succedute le seguenti variazioni catastali: - la particella 669 del foglio 15 viene soppressa e unita alla particella 262; - le particelle 664 e 671 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.2845.1/2001 del 08.05.2001, la particella 662 passa alla partita speciale 1 ente urbano: - con tabella di variazione n.4802.1/2001 del 29.08.2001 le particelle 84-160-161-302 e 663 del foglio 15 vengono soppresse e unite alla particella 662; - con tipo mappale n.8192.1/2002 del 04.10.2002, la particella 669 scaturita dalla particella 262, viene soppressa e unita alla particella 662; - con costituzione n.1550.1/2001 del 04.05.2001, viene censita nel NCEU del comune di Matino l'unità immobiliare foglio 15, particella 662

sub. 11; - con voltura pe rettifica di intestazione all'attualità n. 1612.1/2001 del 08.05.2001 si riporta il fabbricato censito nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 11 in ditta comune di Matino per la proprietà 1/1 del terreno e [REDACTED] per la proprietà 1/1 del fabbricato; - con variazione della destinazione da fabbricato in corso di costruzione a fabbricato ultimato, la particella 662 sub. 11 del foglio 15 NCEU comune di Matino viene soppressa e sostituita dalla particella 662 sub. 89; - con variazione n. 74206.1/2003 del 27.11.2013, la particella 662 sub. 89 viene soppressa e sostituita dalla particella 662 sub. 104.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di cessione diritto di superficie (dal 18/07/1990 fino al 18/05/1996), con atto stipulato il 18/07/1990 a firma di notaio [REDACTED], trascritto il 20/09/1990 a Lecce ai nn. 25722 di Part., in forza di atto di cessione diritto di superficie.

Il titolo è riferito solamente a terreni NCT comune di Matino foglio 15, particelle 159-157-84-160-161-302-158 e 83.

Con frazionamento n.4788.61/1991 del 02.01.1991 dalla particella 157 scaturisce, tra l'altro, la particella 601; con frazionamento n.4788.7/1991, in atti dal 06.04.1994, dalla particella 83 scaturisce, tra l'altro, la particella 603; con frazionamento n.2222.1/1998 del 14.05.1998, dalla particella 159 scaturiscono, tra l'altro, le particelle 662 e 663; con frazionamento n.2222.3/1998 del 14.05.1998, dalla particella 601 scaturisce, tra l'altro, la particella 669; con frazionamento n.2222.2/1998 del 14.05.1998, dalla particella 158 scaturisce, tra l'altro, la particella 664; con frazionamento n.2222.4/1998 del 14.05.1998, dalla particella 603 scaturisce, tra l'altro, la particella 671; con voltura n.7980.1/1998 in atti dal 23.07.1998, relativa al suddetto atto di cessione, si riporta il terreno in Matino distinto nel NCT al foglio 15, particelle 662-669-84-160-161-302-663-664 e 671 in ditta [REDACTED] sede a Lecce quale proprietaria per il diritto di superficie e comune di Matino proprietario per il suolo.

Digita qui il testo

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 64 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di due corpi di fabbrica "A" e "B", rilasciata il 17/10/2000, agibilità del 02/12/2005 con il n. 5287 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B"-. Alla suddetta concessione edilizia si sono succedute: la concessione edilizia n.59/2001 del 13.08.2001, la concessione edilizia in sanatoria n.12/2002 del 20.03.2002 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della legge n°47/85 e la D.I.A. in sanatoria n.24/2005 presentata il 25.03.2005 prot. 5287.

Provvedimento Unico Autorizzativo N. 3 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un centro benessere funzionale e integrato all'albergo facente parte del corpo "B", rilasciata il 10/09/2013, agibilità del 29/11/2013 con il n. 664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare destinata ad albergo - complesso edilizio corpo "B"- con annesso centro benessere.

Al suddetto atto autorizzativo è succeduta una Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 14971 del 05.11.2013.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 145 del 28.07.1981 - approvazione P.I.P. del comune di Matino, l'immobile ricade in zona D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice copertura 25% Indice di fabbricazione 1,5 mc/mq Altezza massima edifici 8,50 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Matino, l'Esperto Estimatore non ha avuto a disposizione tutta la documentazione tecnica richiesta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. n°380/2001 e ss.mm.ii.-Norme Tecniche di Attuazione P.d.F.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MATINO S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI SNC

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a MATINO S.P. 334 Casarano-Gallipoli snc, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un immobile destinato ad albergo, denominato **[REDACTED]** ubicato nella zona industriale di Matino (Le). Esso ha una capacità fino a 25 posti letto (n.5 camere doppie e n.15 camere singole) con parte del piano primo ospitante un "centro benessere". Si sviluppa su due piani fuori terra. Il piano rialzato è composto da una hall con reception, da una sala per il consumo della prima colazione con annesso angolo bar e da due uffici. Il piano rialzato è servito da appositi servizi igienici. Il piano primo è raggiungibile da una scala interna ovvero da un'ascensore. Nel suddetto piano sono ubicate le camere con bagno e il "centro benessere". Quest'ultimo si compone di vari ambienti per la cura della persona e comprende, oltre ad uno studio medico, spogliatoi, accettazione, servizio igienico per disabili, anche di un ambiente sauna, bagno turco e vasca idromassaggio in vetro resina. Di pertinenza dell'albergo e del "centro benessere" vi sono delle ampie terrazze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di mt 4,50-mt 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 662 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 7.254,00 Euro, indirizzo catastale: S.P. 334 Casarano-Gallipoli, piano: terra e primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da atto di cessione diritto di superficie
Coerenze: a nord con mappale 695-696 e 262; a sud con mappale 300 e 162; a est con strada di piano; a ovest con mappale 298-273-296-294 e 292
con voltura n.8020.1/1998 relativa al verbale di assemblea straordinaria della **[REDACTED]** viene definitivamente autorizzato il cambio di denominazione sociale in **[REDACTED]** con sede sociale a Matino (Le)
- foglio 15 particella 662 sub. 61 (catasto fabbricati), consistenza 433 mq, indirizzo catastale: S.P. 334 CASARANO-GALLIPOLI, piano: Primo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Digita qui il testo

trattasi di lastricato solare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Casarano e Parabita). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

centro commerciale

buono 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 6 Km dalla S.S. 274 S.M.
Leuca - Gallipoli

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite in esame un grado di finitura e dotazione impiantistica al di sopra della media. Gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio con un buon grado di isolamento termico. Gli infissi interni sono in legno. I pavimenti interni sono prevalentemente in ceramica. I servizi igienici e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Ogni camera è dotata di un impianto TV, telefonico, wi fi con connessione internet e climatizzazione estiva e invernale con regolazione autonoma. La componente impiantistica è posizionata all'interno di un controsoffitto. L'impianto elettrico è prevalentemente sottotraccia. L'immobile è protetto da un impianto di allarme a infrarossi con telecamere di rilevamento posizionate in quattro punti all'esterno. Sono presenti nella hall della pittura in grassello di calce e intonaco fiorentino. Il corridoio del piano primo è rivestito con grassello di calce e stucco veneziano. Il prospetto principale è rivestito in alluminio con rivestimento del tipo "Alluco Bond". La porta d'ingresso all'albergo è con apertura automatizzata con comando a infrarossi. La scala sia interna che esterna è rivestita in marmo. La struttura portante è in conglomerato cementizio armato con fondazioni di tipo diretto. Il lotto include anche il lastrico solare censito nel NCEU al foglio 15, particella 662, sub. 61.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a un'anta realizzati in alluminio con vetro camera. piano rialzato e camere piano primo	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : a vasistas realizzati in alluminio con vetro camera. piano rialzato	al di sopra della media	
<i>infissi esterni</i> : scorrevole con apertura automatica comando a infrarossi realizzati in	al di sopra della media	

vetro. piano rialzato		
<i>infissi interni:</i> ad un'anta realizzati in legno tamburato. piano rialzato e piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in alluminio con maniglione antipanico. uscite di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastricato solare in pietra di Cursi con argilla espansa e guaina impermeabilizzante con coibentazione in presente. piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati in cemento vibrato e/o argilla con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in alluminio tipo Alluco Bond. prospetto principale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in carton gesso. controsoffitto piano rialzato e piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> apertura e chiusura con comando a cordicella realizzate in tessuto pesante. infissi esterni camere	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco civile . prospetti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in servizi igienici realizzato in ceramico. piano rialzato e piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piano rialzato realizzato in pittura in grassello di calce. hall-reception	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piano rialzato realizzato in intonaco fiorentino. hall-reception	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piano primo realizzato in grassello di calce e stucco veneziano. corridoio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica. ingresso esterno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramico. piano rialzato e piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo. collegamento tra i due piani	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna con rivestimento in marmo. ingresso all'albergo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in carton gesso. tramezzature piano rialzato e piano primo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è assente. ingresso albergo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a rampa unica realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. collegamento piano rialzato-piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero-cemento. piano rialzato e piano primo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato. piano rialzato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e piano primo

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato. struttura fondale albergo

nella media 

Degli Impianti:

antenna collettiva: parabola conformità: conforme. dotazione dell'albergo

nella media 

antifurto: rilevatori a infrarossi con telecamera conformità: conforme. posizionato all'esterno

nella media 

ascensore: oleodinamico conformità: conforme. collegamento piano rialzato piano primo

al di sopra della media 

citofonico: audio conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

condizionamento: centralizzato con alimentazione a elettrica con diffusori in canale conformità: conforme. impianto unico per garantire anche le condizioni di benessere ambientale in inverno e può essere regolato con comandi disposti in ogni camera

nella media 

elettrico: sottotraccia e/o a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

idrico: autonoma con alimentazione in pozzo artesiano , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione in acciaio conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

telefonico: centralizzato ; il centralino è presente conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

telematico: rete wi fi conformità: conforme. piano rialzato e piano primo

nella media 

diffusione: centralizzato conformità: conforme. centro benessere

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano rialzato	171,00	x	100 %	=	171,00
centro benessere	246,00	x	100 %	=	246,00
piano primo	254,00	x	100 %	=	254,00
terrazze	508,00	x	30 %	=	152,40
lastrico solare	433,00	x	20 %	=	86,60
Totale:	1.612,00				910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile si è ipotizzato un tasso di occupazione annuo delle camere pari al 70%. Considerando i prezzi medi giornalieri per una camera doppia (€ 60,00) e di una camera singola (€30,00) e moltiplicando per il rispettivo numero di camere otteniamo:

$$n^{\circ}5 \times € 60,00 = € 300,00$$

$$n^{\circ}15 \times € 30,00 = € 525,00$$

per complessivi € 825,00 al lordo delle spese. Nell'ipotesi che l'incidenza di quest'ultime sia stimabile nel 30% otteniamo un valore netto di ricavo pari all'incirca a € 578,00 da decurtare di un ulteriore 30% per tenere conto del tasso di occupazione annuo delle camere. In definitiva avremo un valore netto finale pari a € 404,60. Moltiplicando tale valore per 365 giorni avremo il reddito annuo ipotizzabile dalla struttura alberghiera in stima, ossia € 147.679,00. A tale valore bisogna sommare il ricavo annuo che si ottiene dalla gestione del "centro benessere" che, nell'ipotesi di un canone mensile di affitto pari a € 400,00 al netto di tutte le spese necessarie per una sua corretta conduzione, risulta essere pari a € 4.800,00. In definitiva avremo un ricavo totale netto annuo stimato in € 152.479,00.

Nei testi di estimo è rilevabile il tasso di capitalizzazione per le strutture ricettive variabile in un range di valori pari a 6,00% a 7,00%.

Nei calcoli estimativi che seguono è stato adottato un valore pari alla media, ossia 6,5%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	152.479,00
Tasso di capitalizzazione:	6,5%
Valore immobile:	2.345.830,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.345.830,77
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.345.830,77

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è utilizzato il procedimento analitico per capitalizzazione dei redditi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Marino, agenzie: Marino, osservatori del mercato immobiliare Marino, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare

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	910,00	0,00	2.345.830,77	2.345.830,77
				2.345.830,77 €	2.345.830,77 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
costi notarili per trasformazione diritto di superficie a diritto di proprietà in conformità con il disposto di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n°377/2004	-5.000,00
	5.000,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 46.916,62
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.293.914,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 344.087,12
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:	€. 1,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.949.826,00