



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

157/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Rita Pasca

CUSTODE:

Dott. Leonardo Mizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Flavia Bonfantini

CF:BNPFLV89M70E506M

con studio in MONTERONI DI LECCE (LE) Contrada Lamia Russa 38/2

telefono: 3293115684

email: flavia.bonfantini@hotmail.it

PEC: flavia.bonfantini@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

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

A albergo a STERNATIA Vicinale Chicco Rizzo, della superficie commerciale di **1.025,87** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra, sito nella campagna della "Grecia Salentina" e precisamente in agro del comune di Sternatia (Lecce) in località Contrada "Chicco Rizzo", collegato direttamente tramite la strada provinciale Martignano - Sternatia alla strada statale 16 che lo collega con il sud Salento e con Lecce. L'edificio alberghiero si affaccia su Via vicinale Chicco Rizzo, su cui si trova l'ingresso principale a cui si accede da un ampio cortile e da scala esterna.

Il fabbricato risulta costruito con buone caratteristiche architettoniche ed è ubicato al centro di un lotto della superficie totale di 5237 ma pertanto tutti gli affacci del fabbricato risultano ben illuminati e aerati. Il retro del fabbricato esposto ad ovest affaccia su un ampio giardino di pertinenza e sulla piscina. Detto fabbricato, dal cui ingresso principale si accede alla zona reception, risulta ben costruito e funzionale, in particolare, al piano terra è ubicata la sala ristorante con i relativi servizi, la cucina con la dispensa, gli spogliatoi, i servizi per il personale, tre camere, l'ufficio per l'amministrazione, i vani tecnici e la scala di collegamento con il piano primo costituito da sette camere con i relativi servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-P1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, indirizzo catastale: Vicinale Chiccorizzo SNC, intestato a () sede in () (LE) partita iva () derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2012 Pratica n. LE0021108 in atti dal 18/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1546.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. LE0050180 del 09/02/2012
Coerenze: P.lla 273 a N-O, p.lla 317 a O, p.lla 320 a S-E

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|-------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 1.025,87 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 1.040.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si | €. 884.000,00 |



trova:

Data della valutazione:

03/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione scaduto non opponibile alla procedura senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 13/05/2026 00:00:00 stabilita attraverso contratto di cessione del ramo d'azienda.

[REDACTED], con Amministratore Unico, Sig. [REDACTED]

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/12/2003 a firma di pubblico ufficiale Notaio Sabia Maria Teresa ai nn. 7125 di repertorio, iscritta il 22/12/2003 ai nn. di particolare 5524 e di generale 48317, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, numero di codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LE), numero di codice fiscale [REDACTED].
Durata ipoteca: anni 8.

IPOTECA VOLONTARIA del 05/12/2003, per pubblico ufficiale Notaio Sabia Maria Teresa, al numero di repertorio 7125, iscritta in data 22/12/2003 al numero di particolare 5524 e di generale 48317, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, numero di codice fiscale [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in Sternatia (LE), numero di codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), per la durata di anni 8 per un capitale di € 250'686,69 e un totale per € 376'030,04 a un tasso di interesse annuo del 1%. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - RINEGOZIAZIONE del 27/06/2017, per pubblico ufficiale Notaio Gilardoni Carlo Annibale, al numero di repertorio 49915/13173, trascritta in data 19/07/2017 al numero di particolare 2804 e di generale 23664, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, numero di codice fiscale [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] (LE), numero di codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva del rimborso in anni 15. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA - RINNOVAZIONE del 05/12/2003, per pubblico ufficiale Sabia Maria Teresa, al numero di repertorio 7125, iscritta in data 24/10/2023 al numero di particolare 3444 e di generale 39075, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, numero di codice fiscale [REDACTED] contro la Società



[redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi).

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/01/2009 a firma di pubblico ufficiale Notaio Fiorentino Maria Elena, ai nn. 4214/2455 di repertorio, iscritta il 30/01/2009 ai nn. di particolare 681 e di generale 3914, a favore di [redacted] con sede in [redacted] numero di codice fiscale [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted]

Durata ipoteca: anni 10 .

IPOTECA VOLONTARIA del 30/01/2009, per pubblico ufficiale Notaio Fiorentino Maria Elena, al numero di repertorio 4214/2455, iscritta in data 30/01/2009 al numero di particolare 681 e di generale 3914, a favore della [redacted] con sede in [redacted] numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), per la durata di anni 10 per un capitale di € 100'000,00 e un totale per € 200'000,00 a un tasso di interesse annuo del 6,75%. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – RINEGOZIAZIONE DI MUTUO del 13/03/2013, per pubblico ufficiale Notaio Sabi Maria Teresa, al numero di repertorio 12821/5956, trascritta in data 29/03/2013 al numero di particolare 1506 e di generale 9864, a favore della [redacted] con sede in [redacted] numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva con scadenza ultima rata il 29/01/2025. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – RINEGOZIAZIONE DI MUTUO del 29/05/2018, per pubblico ufficiale Notaio Colletti Federico, al numero di repertorio 4489/3596, trascritta in data 07/06/2018 al numero di particolare 2044 e di generale 19684, a favore della [redacted] con sede in [redacted] numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – RINEGOZIAZIONE DI MUTUO del 08/05/2019, per pubblico ufficiale Notaio Colletti Federico, al numero di repertorio 5336, trascritta in data 07/06/2019 al numero di particolare 2090, a favore della [redacted] con sede in [redacted] numero di codice fiscale [redacted] contro la Società [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva. o ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA – RINEGOZIAZIONE DI MUTUO del 05/05/2021, per pubblico ufficiale Notaio Colletti Federico, al numero di repertorio 7207/5737, trascritta in data 28/05/2021 al numero di particolare 2154 e di generale 18615, a favore della [redacted] con sede in Parabita, numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva con scadenza ultima rata 28/03/2029 ad un tasso aggiornato al 6%.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 ai nn. 1543/2024, di repertorio, trascritta il 07/05/2024 ai nn. di particolare 14333 e di generale 17111, a favore di società [redacted]

[redacted] con sede in Roma numero di codice fiscale [redacted] contro Società [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 22/04/2024, numero di repertorio 1543/2024, trascritto in data 07/05/2024 al numero di particolare 14333 e di generale 17111, a favore della società [redacted]

[redacted] con sede in [redacted]



Roma numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi). Il presente pignoramento viene pubblicato per il 3 recupero della somma di € 777'732,82 oltre interessi, maturati e maturandi, spese e accessori successivi sino al soddisfo.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, stipulata il 05/12/2003 a firma di pubblico ufficiale Notaio Sabia Maria Teresa ai nn. 7125 di repertorio, trascritta il 22/12/2003 ai nn. di particolare 5525 e di generale 48318,, a favore di [redacted] con sede in Roma, numero di codice fiscale [redacted] contro [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted]

PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 05/12/2003, per pubblico ufficiale Notaio Sabia Maria Teresa, al numero di repertorio 7125, iscritta in data 22/12/2003 al numero di particolare 5525 e di generale 48318, a favore di [redacted] con sede in Roma, numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in Sternatia (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), per la durata di anni 8 per un capitale di € 250'686,69 e un totale per € 376'030,04 a un tasso di interesse annuo del 1%. o ANNOTAZIONE A PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE - RINEGOZIAZIONE del 27/06/2017, per pubblico ufficiale Notaio Gilardoni Carlo Annibale, al numero di repertorio 49915/13173, trascritta in data 19/07/2017 al numero di particolare 2805 e di generale 23665, a favore di [redacted] sede in Roma, numero di codice fiscale [redacted] contro la [redacted] con sede in Sternatia (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi), rideterminazione la durata complessiva del rimborso in anni 15. o ANNOTAZIONE A PRIVILEGIO SPECIALE INDUSTRIALE - RINNOVAZIONE del 05/12/2003, per pubblico ufficiale Sabia Maria Teresa, al numero di repertorio 7125, iscritta in data 24/10/2023 al numero di particolare 3445 e di generale 39076, a favore di [redacted] con sede in Roma, numero di codice fiscale [redacted] contro la Società [redacted] con sede in [redacted] (LE), numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 (mille/millesimi).

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

Ulteriori avvertenze:

Due cause in corso presso il Tribunale di Lecce.

In sede di sopralluogo non sono state consegnate allo scrivente le bollette da parte degli occupanti l'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RICOSTRUZIONE STORICA DELLA PROPRIETA'

in virtu' di atto di compravendita del 09/08/2001, per Notaio Sabia Maria Teresa numero di repertorio



5347, trascritto il 29/08/2001 al numero di particolare 21890 e di generale 27852 in cui veniva trasferita la proprietà del suddetto bene per la quota di 1/1 (mille/millesimi) a favore della società [redacted] con sede in [redacted] (LE) numero di codice fiscale [redacted] contro i signori [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ognuno per la quota di 1/4 (un/quarto) in regime di bene personale derivate da eredità apertasi il [redacted] del de cuius sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] successione accettata il [redacted]

Allo stato attuale, si deduce che il bene in oggetto risulta avente diritto di proprietà della Società [redacted] con sede in [redacted] (LE) partita iva [redacted] per l'intera quota di 1 / 1 (mille/millesimi).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] con sede in [redacted] (LE) numero di codice fiscale [redacted] per la quota di 1000/1000, in forza di Proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si ritiene necessario precisare che mentre la Concessione 02/2002 e la DIA 44/2003 sono intestate alla Sig.ra [redacted] in qualità di Rappresentante legale della [redacted] l'Autorizzazione edilizia per la costruzione della tettoia è intestata alla Sig.ra [redacted] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [redacted] la SCIA 27/2017 è intestata alla Sig.ra [redacted] in qualità di Amministratrice della società [redacted]. La pratica, dunque, non è stata presentata dalla [redacted] società proprietaria dell'immobile, ma dalla parte affittuaria del contratto di affitto di azienda ([redacted]). Inoltre in tale contratto, allegato alla pratica SCIA 27/2017, la parte locatrice risulta essere il Sig. [redacted] quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata [redacted] mentre la parte affittuaria risulta essere la Signora [redacted] quale amministratore unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata semplificata [redacted] e non la Sig.ra [redacted] che di fatto ha presentato la SCIA.

Si aggiunge che nello stesso contratto di affitto di azienda, al PUNTO OTTO, si precisa che è fatto divieto alla parte affittuaria di procedere a modifiche, migliorie o trasformazioni dei beni facenti parte dell'azienda, senza il consenso scritto della parte locatrice. Il consenso non è mai stato depositato in ufficio tecnico sottoforma di autorizzazione all'esecuzione degli interventi oggetto di SCIA da parte della proprietà. Tuttavia i lavori presenti nella SCIA 27/2017 sono stati effettivamente realizzati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SCIA N. 27/2017, intestata a [redacted] Amministratrice della Società [redacted] per lavori di manutenzione straordinaria riguardante parti strutturali dell'edificio; realizzazioni di recinzioni, muri di cinta, cancellate, presentata il 02/05/2017 con il n. 2185 UT di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

- Consolidamento di alcuni tratti di intonaco esterno, allo stato attuale in pessime condizioni sia di staticità che di manutenzione, tramite la rimozione delle parti di intonaco mosse ed il relativo rifacimento dell'intero involucro esterno col sistema a cappotto termico -Completamento



pavimentazione estera in lastre di pietra delle locali cave di Cursi messe in opera su letto di tufina, con giunti di sigillatura stilati in cemento, di alcuni tratti adibiti a camminamenti - Sistemazione a verde, tipo prato inglese delle restanti aree ben definite in planimetria, tramite spalmatura sottostante di terreno vegetale ed idoneo impianto imiguo a servizio, in analogia al preesistente; - Completamento della pavimentazione nella zona di accesso alla struttura in pietra viva delle cave di Soletto con giunti di sigillatura stilati in cemento, in analogia al preesistente e ben definita in planimetria. - Rifacimento di alcuni tratti di pavimentazione esterna in piastrelle maiolicate, smosse ed in pessime condizioni; -Sistemazione dei muretti interni la tenuta in pietrame informe, che delimitano e definiscono alcuni camminamenti; - Montaggio nella parte retrostante, a ridosso del fabbricato, di un fono a legna per pizze, del tipo prefabbricato in pietra - Montaggio nell'esistente camino a muro di un termocamino con alimentazione a legna - Montaggio di una SPA con vasca idromassaggio a 1° piano Svellimento e trasporto a rifiuto di pavimenti e rivestimenti; - Montaggio di n° 7 Gazebo tensostatico (4x4) con struttura portante in acciaio e telo in PES/PVC) a carattere provvisorio stagionale, smontabili, per la creazione di una zona d'ombra retrostante - Montaggio di una struttura (copertura temporanea stagionale removibile) in profili di alluminio e telo ignifugo, per ombreggiamento zona piscina -Installazione di videosorveglianza intera ed estema.

Autorizzazione edilizia per costruzione tettoia - precaria e temporanea N. 54/2004, intestata a Sig.ra [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della [REDACTED] per lavori di realizzazione di una copertura temporanea stagionale removibile - GAZEBO -, presentata il 09/12/2004 con il n. 5187 di protocollo, rilasciata il 14/12/2004.

Trattasi di struttura portante costituita da travi primarie e secondarie a sezione variabile di legno lamellare al naturale, con strato di copertura in perlinato spessore cm. 2 ad incastro maschio/femmina già coibentato con uno strato di polibek dello spessore di cm. 4 per uno spessore complessivo cm. 8 e finitura con una mano di impregnante sulla faccia a vista ed impermeabilizzazione con guaina. Per caratteristiche e modalità di montaggio dei componenti, la ditta esecutrice dei lavori dichiarò che l'intera copertura era smontabile in poche ore. Tale copertura è ubicata, come da allegata planimetria, nella parte retrostante il fabbricato esistente e si ritenne necessaria alla funzionalità dell'esercizio dell'attività ivi svolta al fine di garantire agli ospiti un adeguato spazio ombreggiato protetto da intemperie, per la sosta e per lo svago all'aperto. Si evidenzia che l'autorizzazione per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, per la durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data 14/12/2004 fu concessa sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni: 1. Il concessionario avrebbe dovuto procedere allo smontaggio della struttura e al ripristino dello stato dei luoghi a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale senza nulla pretendere; 2. La presente autorizzazione sarebbe potuta essere rinnovata su richiesta specifica, qualora non vi fosse contrasto con l'attuazione degli strumenti urbanistici, ma non è stata di fatto rinnovata; 3. L'autorizzazione fu rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori autorizzati, e facendo salve le eventuali prescrizioni igienico-sanitarie; 4. La struttura sarebbe dovuta essere rimossa alla scadenza del termine, dandone comunicazione al Comune. Tale struttura non è mai stata rimossa.

Concessione edilizia N. 02/2002, intestata a [REDACTED] in qualità di rappresentante legale della [REDACTED] per lavori di Complesso edilizio turistico di ricettività e ristoro, presentata il 23/03/2001, rilasciata il 31/01/2002 con il n. 1321/01 di protocollo, agibilità del 09/02/2004 con il n. 5155 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (non onerosa) N. 44/2003, intestata a [REDACTED] per lavori di - realizzazione di una porta comunicante con l'esterno al posto della prevista finestra per la dispensa al piano terreno; - realizzazione nella sala ristoro di un caminetto; - redistribuzione interna servizi esterni con modifiche nelle aperture, presentata il 18/09/2003 con il n. 3769/03 di protocollo, agibilità del 09/02/2004 con il n. 5155 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Conferenza dei servizi , in forza di delibera C.C. n.2 del 15/01/2002,. Con la quale si approva il progetto nonché la variante urbanistica, ex art. 5 del D.P.R. N. 447/98 e s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo è stata rilevata Una copertura temporanea e stagionale rimovibile" ad uso della funzionalità dell'esercizio dell'attività svolta al fine di garantire agli ospiti un adeguato spazio ombreggiato protetto da intemperie per la sosta e per lo svago all'aperto. Nell'Autorizzazione edilizia per la costruzione della tettoia precaria e temporanea è specificato quanto segue: la chiesta autorizzazione per l'esecuzione dei lavori sopra descritti, per la durata di anni 10 (dieci) a partire dalla data odierna (14/12/2004), sotto l'osservanza delle seguenti condizioni e prescrizioni: 1. Il concessionario dovrà procedere allo smontaggio della struttura e al ripristino dello stato dei luoghi a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale senza nulla pretendere; 2. La presente autorizzazione potrà essere rinnovata su richiesta specifica, qualora non vi sia contrasto con l'attuazione degli strumenti urbanistici. 3. La presente autorizzazione è rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi nonché i poteri attribuiti dalla legge ad altri Organi o Enti in ordine all'esecuzione dei lavori autorizzati, e facendo salve le eventuali prescrizioni igienico-sanitarie; 4. La struttura di cui alla presente dovrà essere rimossa alla scadenza del termine, dandone comunicazione al Comune. Pur essendo scaduto il termine in data 14/12/2014, la struttura non è stata mai rimossa, né è mai stata rinnovata l'autorizzazione per la stessa. Quindi ad oggi la struttura risulta abusiva. (normativa di riferimento: art. 36 apr 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione, ripristino dello stato dei luoghi, trasporto e smaltimento : € 10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN STERNATIA VICINALE CHICCO RIZZO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a STERNATIA Vicinale Chicco Rizzo, della superficie commerciale di 1.025,87 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra, sito nella campagna della "Grecia Salentina" e precisamente in agro del comune di Sternatia (Lecce) in località Contrada "Chicco Rizzo", collegato direttamente tramite la strada provinciale Martignano - Sternatia alla strada statale 16 che lo collega



con il sud Salento e con Lecce. L'edificio alberghiero si affaccia su Via vicinale Chicco Rizzo, su cui si trova l'ingresso principale a cui si accede da un ampio cortile e da scala esterna.

Il fabbricato risulta costruito con buone caratteristiche architettoniche ed è ubicato al centro di un lotto della superficie totale di 5237 ma pertanto tutti gli affacci del fabbricato risultano ben illuminati e aerati. Il retro del fabbricato esposto ad ovest affaccia su un ampio giardino di pertinenza e sulla piscina. Detto fabbricato, dal cui ingresso principale si accede alla zona reception, risulta ben costruito e funzionale, in particolare, al piano terra è ubicata la sala ristorante con i relativi servizi, la cucina con la dispensa, gli spogliatoi, i servizi per il personale, tre camere, l'ufficio per l'amministrazione, i vani tecnici e la scala di collegamento con il piano primo costituito da sette camere con i relativi servizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-P1, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 274 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/2, indirizzo catastale: Vicinale Chiccorizzo SNC, intestato a [redacted] sede in [redacted] (LE) partita iva [redacted] derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/01/2012 Pratica n. LE0021108 in atti dal 18/01/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1546.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. LE0050180 del 09/02/2012
Coerenze: P.lla 273 a N-O, p.lla 317 a O, p.lla 320 a S-E

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Calimera, Cavallino, San Donato, Galatina, Corigliano D'Otranto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|------------|
| livello di piano: | eccellente | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| esposizione: | eccellente | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| luminosità: | eccellente | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| panoramicità: | eccellente | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| impianti tecnici: | ottimo | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media | ★★★★★☆☆☆☆☆ |
| servizi: | buono | ★★★★★☆☆☆☆☆ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un intero fabbricato a due piani fuori terra, sito nella campagna della "Grecia Salentina" e precisamente in agro del comune di Sternatia (Lecce) in località Contrada "Chicco Rizzo", collegato direttamente tramite la strada provinciale Martignano - Sternatia alla strada statale 16 che lo collega con il sud Salento e con Lecce. L'edificio alberghiero si affaccia su Via vicinale Chicco Rizzo, su cui si trova l'ingresso principale a cui si accede da un ampio cortile e da scala esterna.

Il fabbricato risulta costruito con buone caratteristiche architettoniche ed è ubicato al centro di un lotto della superficie totale di 5237 ma pertanto tutti gli affacci del fabbricato risultano ben illuminati e aerati. Il retro del fabbricato esposto ad ovest affaccia su un ampio giardino di pertinenza e sulla piscina. Detto fabbricato, dal cui ingresso principale si accede alla zona reception, risulta ben costruito e funzionale, in particolare, al piano terra è ubicata la sala ristorante con i relativi servizi, la



cucina con la dispensa, gli spogliatoi, i servizi per il personale, tre camere, l'ufficio per l'amministrazione, i vani tecnici e la scala di collegamento con il piano primo costituito da sette camere con i relativi servizi.

Caratteristiche costruttive e finiture: L'edificio si articola su due piani fuori terra. Costruito all'inizio dell'anno 2002, l'albergo presenta facciate esterne intonacate di color bianco con cornici in pietra leccese a porte e finestre e balconi con balaustre. Il piano terreno presenta un avancorpo sul quale si apre l'ingresso alla struttura e una serie di porte e finestre ad arco che scandiscono il fronte del fabbricato dandogli l'aspetto di una antica costruzione rurale tipica. Il portale arcuato immette nell'ingresso interno attraverso un atrio a luce unica con copertura piana a solaio. I campi all'interno degli archi sui fronti sono a intonaco liscio. Tale blocco di base dell'edificio appare come una sequenza di archi, realizzati con cornici in bugnato di pietra leccese, concluso in alto al piano primo da un'ampia balaustra marcapiano che sottolinea l'ampio balcone centrale. L'edificio si conclude superiormente con un cornicione in pietra leccese e piccoli loggiati e/o terrazzi. La struttura, in calcestruzzo armato gettato in opera e muratura di tamponamento, presenta gli elementi portanti orizzontali costituiti da archi e/o volte (sala ristorante), solai piani con travi in calcestruzzo. In tutti gli interni del fabbricato sia al piano terra che al piano primo, sono presenti stucchi e/o pitturazioni e rivestimenti delle pareti finemente realizzati, che si sviluppano da terra fino a pochi centimetri dal solaio. I collegamenti verticali sono assicurati da un corpo scala interno al fabbricato posto nella zona mediana in corrispondenza dell'ingresso principale. L'edificio si presenta attualmente in buono stato di conservazione. In dettaglio, l'edificio in esame presenta ai vari piani le seguenti destinazioni d'uso:

Piano terra lato sud: sala ristorante con servizi, cucina con servizi e spogliatoi, dispensa, vani tecnici;

Piano terra lato nord: ingresso, reception, servizi per il personale, ufficio amministrazione e tre camere;

Piano terra lato sud-ovest: piccolo fabbricato adibito a servizi esterni per la piscina e il giardino.

Piano terra lato ovest: piscina scoperta della sup. di 78 mq, solarium di 200 mq e copertura in legno della superficie di 61,20.

Piano primo: sette camere con relativi servizi.

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti degli ambienti sono per la maggior parte rivestiti in gres porcellanato in ottime condizioni; così come appaiono in ottime condizioni i servizi igienici, che hanno pavimentazione e rivestimenti in ceramica. I serramenti interni in legno appaiono in condizioni buone, mentre gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato anch'essi in ottimo stato.

Dotazione impianti tecnologici: Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- impianto idrico: ad adduzione diretta da pozzo artesiano e impianto di trattamento, clorazione e debatterizzazione dell'acqua con raggi Uv
- impianto elettrico conforme alla legge 46/90;
- impianto telefonico;
- impianto idrico fognante con fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna;
- impianto di riscaldamento e condizionamento e acqua calda sanitaria centralizzato, con centrale termica posta al piano terra, corpi scaldanti costituiti da scambiatori ad aria;
- impianto di messa a terra;
- impianto antincendio;

Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque tutte in buono stato ma non si è verificata la conformità alla vigente normativa.

La superficie netta calpestabile include le camere, la sala ristorante, la hall e ingresso, la cucina, i servizi e la direzione/ufficio.

CLASSE ENERGETICA:



[73,15 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 001 registrata in data 16/04/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|--------------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| gazebo esterno | 100,00 | x | 35 % | = | 35,00 |
| zona pizzeria | 50,00 | x | 35 % | = | 17,50 |
| locali tecnici | 85,00 | x | 15 % | = | 12,75 |
| area a verde | 3.336,00 | x | 2 % | = | 66,72 |
| solarium | 200,00 | x | 30 % | = | 60,00 |
| Superficie netta calpestabile | 717,00 | x | 100 % | = | 717,00 |
| Spogliatoi servizi esterni | 27,00 | x | 100 % | = | 27,00 |
| Struttura momentanea non autorizzata | 62,00 | x | 0 % | = | 0,00 |
| parcheggi | 320,00 | x | 20 % | = | 64,00 |
| superficie piscina | 78,00 | x | 30 % | = | 23,40 |
| area a verde (i primi 25 mq) | 25,00 | x | 10 % | = | 2,50 |
| Totale: | 5.000,00 | | | | 1.025,87 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore della proprietà si è ritenuto di applicare due diversi metodi di stima e precisamente: (1) il metodo sintetico comparativo: stima a camera ed (2) il metodo del valore di mercato o diretto effettuando una riconciliazione dei valori complessivi determinati. Entrambi i metodi risultano idonei e comunemente adottati nelle stime di strutture alberghiere.

La sottoscritta si è avvalsa dei dati desunti da vari manuali immobiliari e prontuari, nonché da dati desunti su siti internet, da colloqui con operatori del settore immobiliare ed alberghiero operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti a zone omogenee.

La riconciliazione dei valori complessivi determinati è stata possibile poiché i due valori differivano per meno del 10%, ed è stato così possibile procedere ad un'operazione di media ponderata. Pertanto si è ottenuto:

- (1) METODO SINTETICO COMPARATIVO - STIMA A CAMERA €1.000.000,00
- (2) METODO DEL VALORE DI MERCATO O DIRETTO €1.098.527,00



MEDIA $[\text{€}1.000.000,00 + \text{€}1.098.527,00]/2 = \text{€}1.049.263,50$ (€1.050.000,00 in cifra tonda)

Per lo sviluppo dettagliato dei calcoli si rimanda all'Allegato 15 della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.050.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.050.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.050.000,00

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 Sternatia, agenzie: Sternatia, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 | 1.025,87 | 0,00 | 1.050.000,00 | 1.050.000,00 |
| | | | | 1.050.000,00 € | 1.050.000,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.040.000,00



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: | €. 156.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | €. 0,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 884.000,00 |

data 03/11/2024

il tecnico incaricato
Flavia Bonfantini

