



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

489/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Carla Pinto

CF: PNTCRL57B42E5061

con studio in LECCE (LE) VIA C. RITUCCI, 17

telefono: 3282716450

email: carlapinto57@gmail.com

PEC: carla.pinto02@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 489/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di 351,25 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato Hotel Porto Badisco (3 stelle).

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi.

L'albergo si compone di n°7 camere con bagno, di ingresso/hall con servizio privato e di deposito oltre ad un'area privata di pertinenza – prospiciente la strada provinciale – utilizzata per la colazione all'aperto ma anche con funzione di ingresso alla zona destinata di friggitoria ubicata alle spalle dell'albergo stesso.

L'area antistante e quella sul retro presentano copertura ombreggiante su struttura metallica.

L'immobile nel complesso è integro, tuttavia presenta finiture, impianti ed infissi che necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria volto alla riqualificazione dell'edificio ed al suo ammodernamento.

La porzione di scoperto pertinenziale posta sul retro della struttura alberghiera è stata oggetto di sistemazione mediante la realizzazione di locali adibiti a friggitoria composti da un locale friggitoria, locale vasca per frutti di mare e servizio igienico annesso, locale bar e blocco servizi igienici oltre ad un pergolato in legno che si estende per tutto lo scoperto rimanente. Dalla documentazione tecnica visionata è emerso che tali locali sono a servizio della struttura ricettiva denominata ubicata di fronte ai locali ad uso friggitoria. Di fatto questo ampio spazio risulta inedificabile in quanto ricadente secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E3 "Agricola di salvaguardia paesaggistica".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 3.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Terra, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con le P.lle 132 e 155, a Ovest con immobile ricadente nel comune di Santa Cesarea Terme

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	351,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 320.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 272.212,50
Data della valutazione:	18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero immobile (Piano terra e Piano primo) risulta essere occupato da
. In fase di sopralluogo le camere dell'albergo non risultavano occupate da clienti della struttura ricettiva.

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**, registrata il 23/11/2011 a Lecce ai nn. 6209, a favore di
, contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 150.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria**, registrata il 18/12/2014 a Lecce ai nn. 3317, a favore di
, contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 2 ANNI e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 23/07/2018 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 5301/2018 di repertorio, trascritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30745/23879, a favore di , contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 03/12/2019), con atto stipulato il 03/12/2019 a firma di Notaio ai nn. 16730/35980 di repertorio, trascritto il 05/12/2019 a Lecce ai nn. 40824/31789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1983 fino al 19/11/1994), con atto stipulato il 09/06/1983 a firma di Notaio ai nn. 13729/34460 di repertorio, registrato il 17/06/1983 a Maglie ai nn. 1570, trascritto il 22/06/1983 a Lecce ai nn. 22759/20199

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1994 fino al 03/12/2019), con atto stipulato il 19/11/1994 a firma di Notaio ai nn. 99288/30761 di repertorio, registrato il 09/12/1994 a Maglie ai nn. 1508, trascritto il 14/12/1954 a Lecce ai nn. 36358/29500.

Fino alla data del 19/04/2018 i risultavano essere in comunione legale dei beni. Con atto di convenzione matrimoniale del 19/04/2018 rogante Notaio in Maglie è stata sciolta la convenzione matrimoniale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41/80 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata il 09/10/1980 con il n. 41 di protocollo. Variante n°11 del 13/11/1981

Concessione edilizia N. 26/2001 e successive varianti, intestata a , per lavori di Ampliamento e cambio d'uso da abitazione a ristorante al piano terra, rilasciata il 11/04/2001 con il n. 26 di protocollo

Concessione edilizia N. 22/2003, intestata a , per lavori di Ampliamento e cambio d'uso da abitazione a ristorante al piano terra in variante alla C.E. n°26/01, rilasciata il 04/03/2003 con il n. 22 di protocollo

Concessione edilizia N. 44/2003, intestata a , per lavori di Cambio d'uso ristorante ad albergo, rilasciata il 24/04/2003 con il n. 44 di protocollo, agibilità del 19/05/2003 con il n. 19/2003 di protocollo

Denuncia inizio attività N. 15/10, intestata a , per lavori di sistemazioni area esterna annessa al ristorante " ad uso friggitoria, presentata il 04/02/2010 con il n. 1161 di protocollo.

In data 04/05/2017 prot. 7609 è stata presentata segnalazione certificata di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n 3762 del 08/08/1996 e n 1617 del 20/05/1998, l'immobile ricade in zona B di completamento e zona E3 agricola di salvaguardia paesaggistica ed ambientale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq. ; Altezza massima: 7,10 m Piani fuori terra: 2 Destinazioni d'uso: quelle di cui alle zone di sviluppo turistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è riscontrato la realizzazione del pergolato indicato in progetto e che invece è stato espressamente negato nella concessione edilizia n° 44/03. E' stato realizzato un ampliamento del sottoscala in corrispondenza della scala esistente a sud del fabbricato Inoltre la superficie destinata ad uso friggitoria con il relativo pergolato per la quale è stata presentata Denuncia di inizio attività n°15/10 prot. 1161 del 04/02/2010 e successiva Segnalazione certificata di Agibilità del 07/05/2017 prot. 7609 a parere della scrivente non poteva essere realizzata in quanto la superficie risulta ricadere secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E3 "Agricola di salvaguardia paesaggistica" e pertanto inedificabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione pergolato metallico: € 5.000,00
- Rimozione ampliamento sottoscala: € 3.500,00
- Rimozione friggitoria e ripristino dello stato dei luoghi : € 20.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano rappresentate le scale esterne che collegano l'edificio e lo scoperto posto sul retro che risulta essere ad un quota altimetrica superiore, oltre ad una esatta rappresentazione grafica dello scoperto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione modello Docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: € 2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OTRANTO SP87 OTRANTO - SANTA CESAREA, FRAZIONE PORTO BADISCO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di **351,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato Hotel Porto Badisco (3 stelle).

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi.

L'albergo si compone di n°7 camere con bagno, di ingresso/hall con servizio privato e di deposito oltre ad un'area privata di pertinenza – prospiciente la strada provinciale – utilizzata per la colazione all'aperto ma anche con funzione di ingresso alla zona destinata di friggitoria ubicata alle spalle dell'albergo stesso.

L'area antistante e quella sul retro presentano copertura ombreggiante su struttura metallica.

L'immobile nel complesso è integro, tuttavia presenta finiture, impianti ed infissi che necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria volto alla riqualificazione dell'edificio ed al suo ammodernamento.

La porzione di scoperto pertinenziale posta sul retro della struttura alberghiera è stata oggetto di sistemazione mediante la realizzazione di locali adibiti a friggitoria composti da un locale friggitoria, locale vasca per frutti di mare e servizio igienico annesso, locale bar e blocco servizi igienici oltre ad un pergolato in legno che si estende per tutto lo scoperto rimanente. Dalla documentazione tecnica visionata è emerso che tali locali sono a servizio della struttura ricettiva denominata

ubicata di fronte ai locali ad uso friggitoria. Di fatto questo ampio spazio risulta inedificabile in quanto ricadente secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E3 "Agricola di salvaguardia paesaggistica".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 0, rendita 3.000,00 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Terra, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con le P.lle 132 e 155, a Ovest con immobile ricadente nel comune di Santa Cesarea Terme

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta dei cervi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	100%	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

100% (10/10) ★★★★★★★★★★

servizi:

100% (10/10) ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato Hotel Porto Badisco (3 stelle).

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospiciente via Grotta dei Cervi.

L'albergo si compone di n°7 camere con bagno, di ingresso/hall con servizio privato e di deposito oltre ad un'area privata di pertinenza – prospiciente la strada provinciale – utilizzata per la colazione all'aperto ma anche con funzione di ingresso alla zona destinata di friggitoria ubicata alle spalle dell'albergo stesso.

L'area antistante e quella sul retro presentano copertura ombreggiante su struttura metallica.

L'immobile nel complesso è integro, tuttavia presenta finiture, impianti ed infissi che necessitano di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria volto alla riqualificazione dell'edificio ed al suo ammodernamento.

La porzione di scoperto pertinenziale posta sul retro della struttura alberghiera è stata oggetto di sistemazione mediante la realizzazione di locali adibiti a friggitoria composti da un locale friggitoria, locale vasca per frutti di mare e servizio igienico annesso, locale bar e blocco servizi igienici oltre ad un pergolato in legno che si estende per tutto lo scoperto rimanente. Dalla documentazione tecnica visionata è emerso che tali locali sono a servizio della struttura ricettiva denominata "Hotel Porto Badisco" ubicata di fronte ai locali ad uso friggitoria. Di fatto questo ampio spazio risulta inedificabile in quanto ricadente secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E3 "Agricola di salvaguardia paesaggistica".

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente realizzati in alluminio 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato ed intonacato 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di ceramica 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cls armato 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

copertura: a terrazzo costruita in laterocemento rivestito con chianche 100% (10/10) ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

100% ★★★★★★★★★★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

100% ★★★★★★★★★★

condizionamento: split con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile.

100% ★★★★★★★★★★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in sottotraccia con recapito in fossa biologica conformità: non rilevabile

100% ★★★★★★★★★★

telefonico: sottotraccia conformità: non rilevabile

100% ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[181,83 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Albergo	280,00	x	100 %	=	280,00
Scoperto di pertinenza	400,00	x	15 %	=	60,00
Scoperto di pertinenza (sub 4) in comune con le n°2 unità immobiliari al piano primo (quota indivisa per 1/3 di mq 225)	75,00	x	15 %	=	11,25
Totale:	755,00				351,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 351,25 x 1.000,00 = **351.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 351.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 351.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha tenuto conto mediante indagine diretta condotta in loco i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche simili ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre la scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Otranto, agenzie: Otranto - Lecce

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	351,25	0,00	351.250,00	351.250,00
				351.250,00 €	351.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 31.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 320.250,00**

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: **€ 48.037,50**

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: **€ 272.212,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 489/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di **136,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 116 ed è ubicato al piano primo lato sinistro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Primo, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con il sub 3 a Ovest con immobile ricadente nel comune di Santa Cesarea Terme

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	136,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 96.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.753,00
Data della valutazione:	18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero immobile (Piano terra e Piano primo) risulta essere occupato da

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**, registrata il 23/11/2011 a Lecce ai nn. 6209, a favore di
, contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 150.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria**, registrata il 18/12/2014 a Lecce ai nn. 3317, a favore di
, contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 2 ANNI e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 5301/2018 di repertorio,
trascritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30745/23879, a favore di , contro
, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 03/12/2019), con atto stipulato il 03/12/2019 a firma di Notaio ai nn. 16730/35980 di repertorio, trascritto il 05/12/2019 a Lecce ai nn. 40824/31789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1983 fino al 19/11/1994), con atto stipulato il 09/06/1983 a firma di Notaio ai nn. 13729/34460 di repertorio, registrato il 17/06/1983 a Maglie ai nn. 1570, trascritto il 22/06/1983 a Lecce ai nn. 22759/20199

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1994 fino al 03/12/2019), con atto stipulato il 19/11/1994 a firma di Notaio ai nn. 99288/30761 di repertorio, registrato il 09/12/1994 a Maglie ai nn. 1508, trascritto il 14/12/1954 a Lecce ai nn. 36358/29500.

Fino alla data del 19/04/2018 i coniugi risultavano essere in comunione legale dei beni. Con atto di convenzione matrimoniale del 19/04/2018 rogante Notaio in Maglie è stata sciolta la convenzione matrimoniale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41/80 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata il 09/10/1980 con il n. 41 di protocollo. Variante n°11 del 13/11/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n 3762 del 08/08/1996 e n 1617 del 20/05/1998, l'immobile ricade in zona B di completamento e zona E3 agricola di salvaguardia paesaggistica ed ambientale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq. ; Altezza massima: 7,10 m Piani fuori terra: 2 Destinazioni d'uso: quelle di cui alle zone di sviluppo turistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di sagoma e prospetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sarà possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di prospetto mediante un accertamento di conformità art. 36. La diversa sagoma del piano primo non essendo possibile ripristinare lo stato dei luoghi in quanto arrecherebbe precarietà alla staticità del fabbricato potrà essere solo fiscalizzata art. 34 del DPR 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità comprensivo di spese tecniche: €10.000,00
-

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul lastricato solare sono stati riscontrati n° 2 ripostiglii privi di titolo autorizzativo

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione ripostigli e ripristino stato dei luoghi (quota 50%): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa sagoma dell'edificio al piano primo ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione modello Docfa per aggiornamento planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OTRANTO SP87 OTRANTO - SANTA CESAREA, FRAZIONE PORTO BADISCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di **136,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 116 ed è ubicato al piano primo lato sinistro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Primo, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con il sub 3 a Ovest con immobile ricadente nel comune di Santa Cesarea Terme

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta dei cervi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100%	★★★★★★★★★★
esposizione:	100%	★★★★★★★★★★
luminosità:	100%	★★★★★★★★★★
panoramicità:	100%	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	100%	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	100%	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 116 ed è ubicato al piano primo lato sinistro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in alluminio	100%	★★★★★★★★★★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	100%	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	100%	★★★★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls vibrato ed intonacato	100%	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	100%	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	100%	★★★★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in	100%	★★★★★★★★★★

piastrelle di ceramica

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cls armato

strutture verticali ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio

solai ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a terrazzo costruita in laterocemento rivestito con chianche

copertura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile

idrico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

elettrico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

condizionamento: split con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile.

condizionamento ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in sottotraccia con recapito in fossa biologica conformità: non rilevabile

fognatura ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

telefonico: sottotraccia conformità: non rilevabile

telefonico ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[187,18 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Abitazioni comprensiva di terrazze	116,00	x	100 %	=	116,00
Scoperto di pertinenza (sub 4) in comune con le n°2 unità immobiliari al piano primo (quota indivisa per 1/3 di mq 225)	75,00	x	15 %	=	11,25
Lastricato solare in comune con l'abitazione adiacente sub 3 (quota indivisa per 1/ di mq 192)	96,00	x	10 %	=	9,60
Totale:	287,00				136,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,85 x 800,00 = **109.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 109.480,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 109.480,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha tenuto conto mediante indagine diretta condotta in loco i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre la scrivente ha operato un ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Otranto, agenzie: Otranto - Lecce

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	136,85	0,00	109.480,00	109.480,00
				109.480,00 €	109.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 96.180,00

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: **€. 14.427,00**

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: €. 81.753,00

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 489/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di **121,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 101 ed è ubicato al piano primo lato destro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Primo, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con le P.lle 132 e 155, a Ovest con sub 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.180,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.553,00
Data della valutazione:	18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'intero immobile (Piano terra e Piano primo) risulta essere occupato da

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**, registrata il 23/11/2011 a Lecce ai nn. 6209, a favore di
, contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 300.000.

Importo capitale: € 150.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

ipoteca **volontaria**, registrata il 18/12/2014 a Lecce ai nn. 3317, a favore di
contro , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: € 200.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 2 ANNI e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2018 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 5301/2018 di repertorio,
trascritta il 21/09/2018 a Lecce ai nn. 30745/23879, a favore di , contro
, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

* per la quota di 1/1, in forza di Atto di conferimento in società (dal 03/12/2019), con atto stipulato il 03/12/2019 a firma di Notaio ai nn. 16730/35980 di repertorio, trascritto il 05/12/2019 a Lecce ai nn. 40824/31789

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1983 fino al 19/11/1994), con atto stipulato il 09/06/1983 a firma di Notaio ai nn. 13729/34460 di repertorio, registrato il 17/06/1983 a Maglie ai nn. 1570, trascritto il 22/06/1983 a Lecce ai nn. 22759/20199

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1994 fino al 03/12/2019), con atto stipulato il 19/11/1994 a firma di Notaio ai nn. 99288/30761 di repertorio, registrato il 09/12/1994 a Maglie ai nn. 1508, trascritto il 14/12/1954 a Lecce ai nn. 36358/29500.

Fino alla data del 19/04/2018 i risultavano essere in comunione legale dei beni. Con atto di convenzione matrimoniale del 19/04/2018 rogante Notaio in Maglie è stata sciolta la convenzione matrimoniale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 41/80 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione di una villetta bifamiliare, rilasciata il 09/10/1980 con il n. 41 di protocollo. Variante n°11 del 13/11/1981

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n 3762 del 08/08/1996 e n 1617 del 20/05/1998, l'immobile ricade in zona B di completamento e zona E3 agricola di salvaguardia paesaggistica ed ambientale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc./mq. ; Altezza massima: 7,10 m Piani fuori terra: 2 Destinazioni d'uso: quelle di cui alle zone di sviluppo turistico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di sagoma e prospetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sarà possibile regolarizzare la diversa distribuzione degli spazi interni e la modifica di prospetto mediante un accertamento di conformità art. 36. La diversa sagoma del piano primo non essendo possibile ripristinare lo stato dei luoghi in quanto arrecherebbe precarietà alla staticità del fabbricato potrà essere solo fiscalizzata art. 34 del DPR 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità comprensivo di spese tecniche: €.10.000,00

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul lastricato solare in comune alle due abitazioni sono stati riscontrati n° 2 ripostigli privi di titolo autorizzativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: I ripostigli dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione ripostigli e ripristino stato dei luoghi (quota 50%): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata riscontrata una diversa sagoma dell'edificio al piano primo ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione modello Docfa per aggiornamento planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa: €800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OTRANTO SP87 OTRANTO - SANTA CESAREA, FRAZIONE PORTO BADISCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OTRANTO SP87 Otranto - Santa Cesarea, frazione Porto Badisco, della superficie commerciale di **121,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 101 ed è ubicato al piano primo lato destro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di ml 315. Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 245 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Otranto, snc, piano: Primo, intestato a

Coerenze: A Nord con strada privata, a Sud con Via Grotta dei Cervi snc (ex strada provinciale 87 Otranto - Santa Cesarea), a Est con le P.lle 132 e 155, a Ovest con sub 2

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta dei cervi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	★★★★★★★
esposizione:	5	★★★★★★★
luminosità:	5	★★★★★★★
panoramicità:	5	★★★★★★★
impianti tecnici:	5	★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	5	★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in questione è ubicato in località Porto Badisco nel Comune di Otranto in provincia di Lecce, alla Via Grotta dei Cervi, meta turistica di notevole interesse storico-paesaggistico, si affaccia sul mar Adriatico e dista meno di 8 km da Otranto, 49 km da Lecce, 8 km da Santa Cesarea Terme e 15 km da Castro. Esso è parte di un unico complesso edilizio a destinazione residenziale e turistico ricettivo che si sviluppa tra piano terra e piano primo. Al piano terra trova ubicazione l'immobile oggetto della presente stima denominato

Al piano primo trovano ubicazione due unità abitative fra loro adiacenti, aventi accesso da scala esterna comune posta nello scoperto retrostante parimenti comune, e fornite ciascuna di propria terrazza prospicienti via Grotta dei Cervi. Inoltre è presente un lastrico solare esclusivo delle due abitazioni ed accessibile da scala esterna.

L'abitazione sviluppa una superficie catastale di mq 101 ed è ubicato al piano primo lato destro (per chi guarda dal fronte strada) e risulta composta da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno finestrato e due camera da letto. Completano l'abitazione una terrazza a livello fronte mare ed una posteriore. L'abitazione realizzata nei primi anni '80 si presenta in un sufficiente stato di conservazione e necessiterebbe di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in alluminio	5	★★★★★★★
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro	5	★★★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	5	★★★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi di cls vibrato ed intonacato	5	★★★★★★★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	5	★★★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	5	★★★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in piastrelle di ceramica	5	★★★★★★★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cls armato ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*copertura:* a terrazzo costruita in laterocemento rivestito con chianche ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*condizionamento:* split con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*fognatura:* la reti di smaltimento è realizzata in sottotraccia con recapito in fossa biologica conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★*telefonico:* sottotraccia conformità: non rilevabile ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[167,75 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazioni comprensiva di terrazze	101,00	x	100 %	=	101,00
Scoperto di pertinenza (sub 4) in comune con le n°2 unità immobiliari al piano primo (quota indivisa per 1/3 di mq 225)	75,00	x	15 %	=	11,25
Lastricato solare in comune con l'abitazione adiacente sub 2 (quota indivisa per 1/ di mq 192)	96,00	x	10 %	=	9,60
Totale:	272,00				121,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,85 x 800,00 = **97.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato del fabbricato, la sottoscritta ha tenuto conto mediante indagine diretta condotta in loco i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche similari ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valore dell'immobile. Inoltre la scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Otranto, agenzie: Otranto - Lecce

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,85	0,00	97.480,00	97.480,00
				97.480,00 €	97.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.180,00**

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: **€. 12.627,00**

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: **€. 71.553,00**

data 18/01/2021

il tecnico incaricato
Arch. Carla Pinto