



TRIBUNALE ORDINARIO BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

CUSTODI:

Avv. Edvige PAGLIARA

Avv. Teresa Daniela ARIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2025

creata con Tribù Office 6



COLLEGIO INCARICATO:

Arch. Carlo De CARLO – Ing. EMANUELE GIACCARI

con studio in -----(BR) Corso V. Emanuele II , 11

telefono:03407055184- 3491039032

email: deleocarlo@hotmail.com ; giaccari.emanuele@ingpec.eu

Collegio Incaricato:

Pagina

| 1

PREMESSA

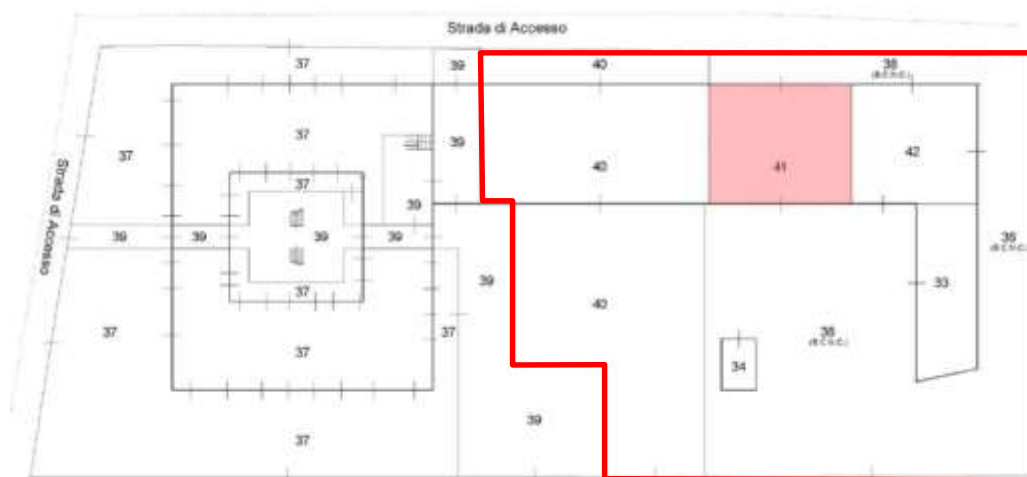
I sottoscritti Arch. Carlo DE LEO-, iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Reggio Calabria al N.2544 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brindisi, e Ing. Emanuele GIACCARI iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al N.592 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brindisi con studio in Ostuni (BR) al corso V. Emanuele II civ. 11, in data 07/10/2024 sono stati nominati CTU esperti stimatori nella procedura esecutiva N° **60/2018**, promossa dal Sig. XXXXXXXX contro la società XXXXXXXX +1 (XXXXXXX).

I beni da stimare sono gli immobili della società XXXXXXXX società a responsabilità limitata unipersonale sede Fasano (Br) (CF: XXXXXXXX) e precisamente:

- 1) **Ristorante** in Fasano (D508) (BR) Strada provinciale Torre Canne – Savellettri s.n.c. Piano T Foglio 112 Particella 535 Subalterno 40 Categoria C/1 (*Negozi e botteghe*), Classe 2, Consistenza 444 mq Rendita: Euro 5.296,99 Dati di superficie totale: 722 mq; La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è di mq. 831.
- 2) **Acquario** in Fasano (D508) (BR) Strada provinciale Torre Canne – Savellettri s.n.c. Piano T Foglio 112 Particella 535 Subalterno 41 Categoria B/5 (*Scuole, laboratori scientifici*), Classe 2, Consistenza 2.211 mc Rendita: Euro 1.712,06 Dati di superficie totale: 442 mq
- 3) **Piscina e bar** in Fasano (D508) (BR) Strada provinciale Torre Canne – Savellettri s.n.c. Piano T Foglio 112 Particella 535 Subalterno 42 Categoria D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (quando per le loro caratteristiche non sono comparabili con le unità tipo di riferimento), Rendita: Euro 7.300,00
- 4) **Negozio (Portico)** in Fasano (D508) (BR) Strada provinciale Torre Canne – Savellettri s.n.c. Piano T Foglio 112 Particella 535 Subalterno 33 Categoria C/1 (*Negozi e botteghe*), Classe 3, Consistenza 240 mq Rendita: Euro 3.334,25 Dati di superficie totale: 277 mq;
- 5) **Ufficio (guardiania)** in Fasano (D508) (BR) Strada provinciale Torre Canne – Savellettri s.n.c. Piano T Foglio 112 Particella 535 Subalterno 34 Categoria A/10 (*Uffici e studi privati*), Classe 4, Consistenza 1,5 vani Rendita: Euro 464,81 Dati di superficie totale: 47 mq
- 6) **piazzale**, foglio 112, particella 535, subalterno 38, bene comune non censibile.

Vedi allegato 1, Visure catastali.

A tali immobili è possibile accedere dalla pubblica via, SP 90 e quindi tramite una strada attualmente sterrata che attraversa la particella 607, (particella intestata alla società XXXXXXXX ceduta come da convenzione per verde e infrastrutture Delibera di Consiglio Comunale N. 110 del 19.06.2006, e Convenzione Edilizia – Comune di Fasano Rep. N. 3117 del 27.09.2007) è possibile raggiungere la particella 535, anche essa facente parte della convenzione, su cui insistono i sub della XXXXXXXX oggetto della presente relazione.



Aereofotogrammetria visibile la SP 90



Estratto di mappa catastale con indicati le varie particelle

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico e prestato il giuramento nelle modalità prescritte nel decreto di fissazione udienza dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonio Ivan NATALI in data 18.10.2024, si prendeva atto dei quesiti ivi formulati.

Le attività di consulenza hanno previsto, oltre allo studio della documentazione allegata al fascicolo, ulteriori ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Brindisi, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Fasano, nonché i sopralluoghi necessari a definire la consistenza e lo stato degli immobili oggetto di pignoramento.

Dopo aver esaminato il fascicolo, sono state convocate le parti con comunicazione mezzo pec e raccomandata a/r, e fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 12.12.2024 alle ore 9:30, presso gli immobili oggetto di pignoramento (v. allegato 2).

Nel giorno stabilito, gli scriventi si recavano presso gli immobili oggetto della stima, in Fasano, alla località Savelletri - St. Prov. le Torre Canne - Savelletri – SP 90 s.n.c., ed alla presenza dei Custodi Giudiziari avv. Edvige PAGLIARA, Avv. Teresa Daniela ARIANI e del Sig. XXXXXXXX, delegato dalla Società XXXXXXXXXX, esclusivamente per dare accesso all'immobile, si procedeva ad una ricognizione dello stato dei luoghi ed alle necessarie rilevazioni metriche e fotografiche del caso.

Le operazioni si concludevano con la stesura del verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti (v. allegato).

Collegio Incaricato:

Pagina

| 4

Le indagini sono proseguite presso:

- ✓ Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in Brindisi per le ricerche ipo-catastali;
- ✓ Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica Comune di Fasano per acquisire copie autorizzazioni edilizie e certificato di agibilità parziale;
- ✓ Agenzia del Territorio per acquisire la necessaria documentazione catastale; e si sono completate presso lo studio tecnico con la sintesi e la elaborazione degli elementi raccolti con la risposta ai quesiti proposti. Concluse le indagini preliminari, ed in base alla natura ed ubicazione della unità immobiliare pignorata, viene definito il seguente lotto di vendita, ovvero:

LOTTO UNICO (1): Ristorante con piscina, acquario, negozio (portico), ufficio e piazzale
siti in Fasano alla St. Prov.le Torre Canne - Savelletri - SP90 s.n.c. Piano Terra, censita presso Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le del Territorio di Brindisi per il Comune di Fasano al Fg 112 part.535 subb 33,34,38,40,41,42.



TRIBUNALE ORDINARIO BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Complesso Edilizio** a Fasano alla St. Prov.le Torre Canne - Savelletri - SP90 s.n.c., della superficie commerciale di 5.460,39 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà XXXXXXXX (C.F.. XXXXXXXX)

Identificazione catastale:

- 1) foglio 112 particella 535 **sub. 40**, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 444m², , superficie 722m² rendita 5.296,99 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) - **Ristorante**
- 2) foglio 112 particella 535 sub. 41, (catasto fabbricati), categoria B/5, classe 2, consistenza 2.210m³, , superficie 442m² rendita 1.712,06 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) – **Acquario**

Collegio Incaricato:

3) foglio 112 particella 535 sub. 42, (catasto fabbricati), categoria D/6, classe n.p., consistenza n.p., rendita 7.300,00 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) – **Piscina e bar**

4) foglio 112 particella 535 sub. 33, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 240 m², superficie 277m² rendita 3334,25 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) – **Negozi porticato**

5) foglio 112 particella 535 sub. 34, (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 1,5 Vani, superficie 47m² rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) – **Ufficio (guardiania)**

6) foglio 112 particella 535 sub. 38, (catasto fabbricati), Bene comune non censibile (B.C.N.C.), superficie 47m², indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **Piazzale**

CoerENZE: Nord – Nord Ovest particella 607 oggetto di convenzione Comune di Fasano attualmente intestata alla società XXXXXXXX, a Sud e Sud – Est strada privata ultraventennale contrassegnata dalla particella 470, naturalmente entrambi del foglio 112.

Schema sintetico descrittivo del Lotto unico:

piena ed intera proprietà di complesso edilizio ubicato in Fasano alla St. Prov.le Torre Canne - Savelletri - SP90 s.n.c, al piano terra. Dalla superficie commerciale di circa 5460mq; si compone di Corpo Ristorante, Acquario, Piscina e Bar, Negozio, Ufficio e Piazzale; Confina a Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. Sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764, all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u Sub.5 e 6 di altra ditta. E' riportato nel C.F. del Comune di Fasano al foglio 112, p.lla 535, subalterni, 33, 34, 38, 40, 41 e 42. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il complesso immobiliare allo stato di fatto rilevato risulta munito di impianti di riscaldamento, elettrico/illuminazione, idrico e gas; vi è Permesso di Costruire in Variante N. 277 del 05.09.2012; ricade in zona Zona Turistico – Ricettiva di Nuovo Impianto del PRG di Fasano.

PREZZO BASE euro € 2.559.400,00

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva del Complesso Edilizio:	5.460,39 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.011.153,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.559.400,00

Data della valutazione: 08/06/2025

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

La porzione di residence di cui al presente LOTTO 1 è in possesso, e nella piena disponibilità, della ditta proprietaria, Società XXXXXXXXX con unico socio sede Fasano (BR) (C.F. XXXXXXXXXX).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

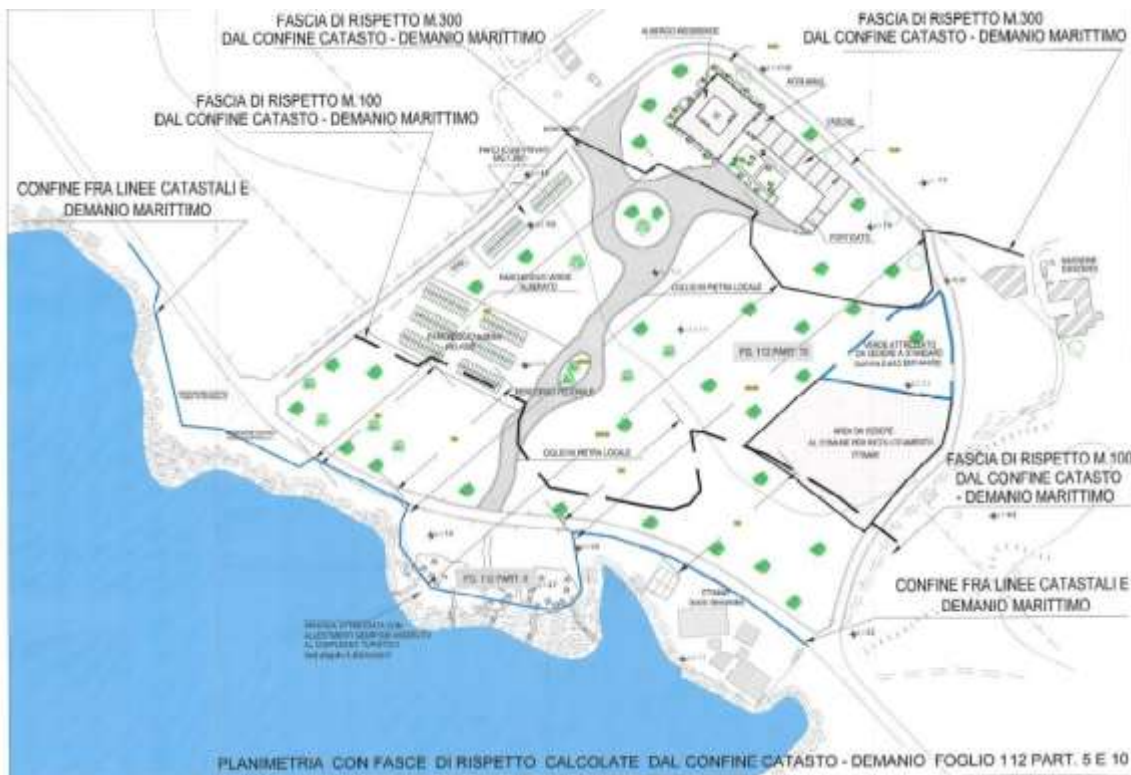
3.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

3.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

3.1.4. *Altre limitazioni d'uso: A tali immobili è possibile accedere dalla pubblica via, SP 90 e quindi tramite una strada attualmente sterrata che attraversa la particella 607, (particella intestata alla società XXXXXX ceduta come da convenzione per verde e infrastrutture Delibera di Consiglio Comunale N. 110 del 19.06.2006, e Convenzione Edilizia – Comune di Fasano Rep. N. 3117 del 27.09.2007) è possibile raggiungere la particella 535 , anche essa facente parte della convenzione, su cui insistono i sub della XXXXXXXXX oggetto della presente relazione.*



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

3.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, del 15.11.2007 – Registro Particolare 4940 Registro Generale 24847 Notaio -----
 ----- Repertorio n.90274 del 6/11/2007; derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO di €
 4.800.000,00 - Ipoteca **su intera proprietà in Fasano al Catasto Terreni al fg. 112 p.lla 466 di ettari
 6.70.70 natura T e p.lla 471 di are 34.95 natura T; Capitale € 4.800.000,00 - Totale € 7.200.000,00
 ridotti con atto per notar ----- di Roma del 25/5/2010 repertorio n. 91395 a Capitale €
 4.689.164,97 - Totale € 7.033.747,46. Immobili siti in FASANO(BR): Foglio 112 Particella 535
 Subalterni 40,41,42,33,34,38 derivati. A favore Banca Popolare di Ancona S.p.a con sede in Jesi
 codice fiscale 00078240421**

ipoteca **volontaria** del 9/7/2010 - registro generale n. 13110 registro particolare n. 1465, in virtù di atto per
 notar -----o di Roma del 25/5/2010 repertorio n. 91395. **Frazionamento in quota**, all'unità
 immobiliare in Fasano distinta al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 535 subb. 3, 30, 31, 32, 33, 34,
 35 e 36 cui è stata attribuita una quota capitale pari a Euro 679.164,97 e una quota ipoteca pari a Euro
 1.018.747,46.

ipoteca **volontaria**, del 08.01.2015 – Registro Particolare 20 Registro Generale 334 Notaio -----
 Repertorio 1843/1075 del 23/12/2014 **per acquisto credito/debito della Societa' XXXXXXXXXXXX**,
 Capitale € 1.200.000,00 - Totale € 1.500.000,00 Immobili siti in FASANO (BR): Foglio 112 Particella 535
 Subalterni 42,33,34,38. A favore Elettrodinamica Società a Responsabilità Limitata con sede in Genova
 Cod.fis.01651390997

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:* **pignoramento**, di cui trascrizione del 06/02/2019- Registro
 Particolare 1337 Registro Generale 1733 Pubblico Ufficiale - UNEP Repertorio 1420/2019 del 11/01/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in
 FASANO(BR) Foglio 112 Particella 535 Subalterno 33, 34, 40, 41, 42 a favore Unione di Banche Italiane
 Società per Azioni con sede in Bergamo codice fiscale 03053920165

4.2.3. *Altre iscrizioni e trascrizioni:*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* .

Si riscontra quanto contenuto nella Convenzione Edilizia stipulata con il Comune di Fasano per la
 realizzazione dell'intera struttura turistico-ricettiva.

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

Collegio Incaricato:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€. 0,00
Millesimi condominiali: non costituito	€. 0,00

Ulteriori avvertenze

L'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 appartiene ad un complesso turistico – ricettivo avente ad oggi una destinazione urbanistica non variata, RICETTIVO-ALBERGHIERA.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXXXXXX con unico socio sede Fasano (BR) (C.F.XXXXXXXXXX).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ditta proprietaria, Società XXXXXXXX con unico socio sede Fasano (BR) (C.F. XXXXXXXX). Atto del 08/05/2013 Pubblico ufficiale notaio ----- Sede ROMA (RM) Repertorio n. 127 registrato in data – Conferimento in società Reparto PI di BRINDISI in atti dal 23/05/2013. L'unità immobiliare è pervenuta alla società XXXXXXXX dalla società XXXXXXXX C.F.XXXXXXX per la quota di 1000/1000 dell'intera proprietà.

L'unità immobiliare è pervenuta alla società XXXXXXXX, dalla società XXXXXXXX con sede in Bari, con atto pubblico di compravendita del 17.11.1989 per Notar----- Rep. N. 59503 Racc. N. 9866 trascritto a Brindisi il 15.12.1989 ai nn. 16882/14456 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fasano giusta richiesta di accesso agli atti del 23/05/2025, risulta che l'immobile è stato realizzato in forza dei titoli edilizi descritti a seguire.

Si segnala inoltre il reperimento del Certificato di Agibilità Parziale N. 10/2013. rilasciato in data 21.01.2013, afferente la sola struttura turistico – ricettiva “CORPO A” - così come individuata negli elaborati progettuali allegati alla pratica edilizia di variante, nel quale viene riportata la condizione per la quale entro il periodo temporale di 90 giorni dal suo rilascio vi sarebbe dovuta essere la trasmissione di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti realizzati, nonché il certificato di prevenzione incendi, unitamente alla richiesta di agibilità per l'intera struttura; pena la decadenza dello stesso. Tale immobile non fa parte di quelli della società XXXXXXXXX

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1) **Delibera di Consiglio Comunale N. 110 del 19.06.2006,**

Convenzione Edilizia – Comune di Fasano Rep. N. 3117 del 27.09.2007;

2) **autorizzazione ad eseguire i lavori** ai sensi degli artt. 93 e 94 DPR 380/2001 Regione Puglia – Comune di Fasano Pr. N. 8/A Prot. N. 957 all. N. 24 del 14.03.2008;

3) comunicazione di inizio lavori del 06.12.2007;

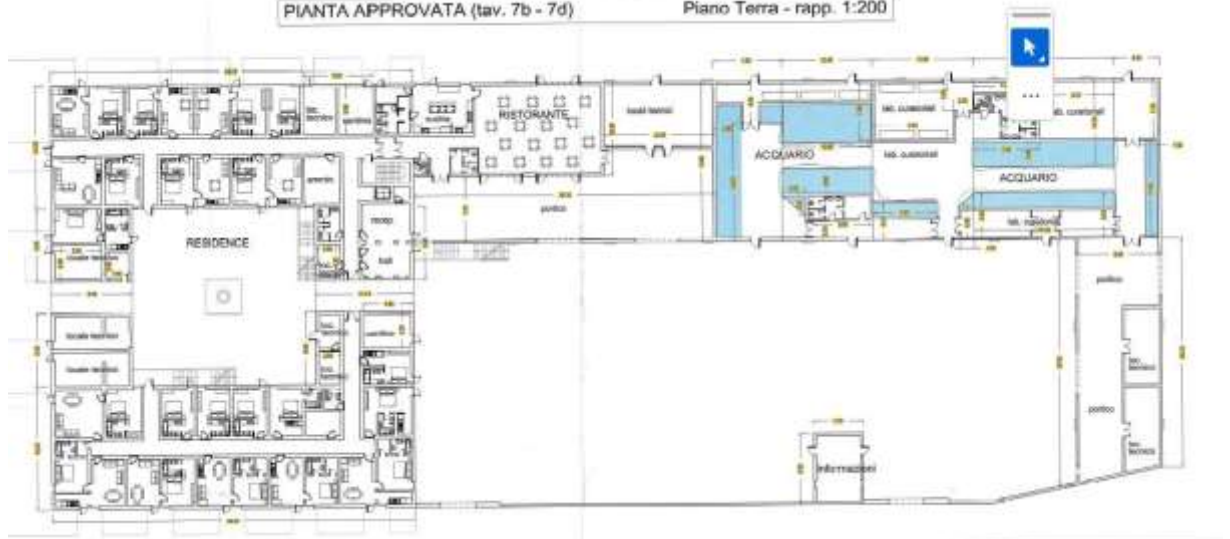
4) **Permesso di Costruire in Variante N. 277 del 05.09.2012**

P.E. del 29.06.2012 N. 420, al progetto approvato con convenzione edilizia del 26.09.2007 – Prot. 33160.

Altri titoli richiesti che ad oggi non sembrano perfezionati riguardano l'ampliamento e una nuova piscina non realizzati:

COMUNE DI FASANO Provincia di Brindisi		R.R. service s.r.l. ROMA TEL. 06.8282042 - FAX 06.5411079	
Permesso a Costruire in Variante al Progetto Approvato dal Comune di Fasano con Convenzione Edilizia del 26/09/2007 - prot. 33160			
POLO TURISTICO SITO NELL'AREA DI SAVELLETTA			
PROPRIETA': "La Lupa" S.r.l.		DATA: 25 MAR 2012 ARRIVO	
DOSETTO: <i>PIRELLA, PIRELLA & PROSPERETTI</i> Prestare, Progettare e Coordinare in Progetto Approvato Variante			
TAVOLAZZINI: <i>PIRELLA, PIRELLA & PROSPERETTI</i>		DATA:	
UNICI: Prof. Ing. DOMENICO RICCARDI		DATA:	
POS. ARD.: MARIO		SCALA:	
COLLABORATORI: Dot. Arch. LUIGI RICCARDI Dot. Arch. ANGELO SANCINI		SCALA:	
AGGIORNAMENTI: REVISIONE N. 1 REVISIONE N. 2			

PIANTA APPROVATA (tav. 7b - 7d) Piano Terra - rapp. 1:200





5) Protocollo: REP_PROV_BR/BR-SUPRO/0038905 del 15/11/2019

Rif. pratica SUAP: 02919890588 Denominazione: XXXXXXXX Codice fiscale: Provincia sede ROMA Prot. 0038766 del 13/11/2019.

Trasmissione pratica n. 02919890588-29052018-0847 - SUAP 7699 - 02919890588 XXXXXXXXXXXX avente come oggetto completamento con aumento di camere Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22/01/2018 n. 13 (CondHotel) (v. allegato)

Adempimenti presenti nella pratica: - Autorizzazione paesaggistica ordinaria per interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico (art.146 D.Lgs. 42/2004)

- Comunicazione a Servizio Igiene Sanità Pubblica
- Richiesta di Permesso di Costruire

6) Protocollo: REP_PROV_BR/BR-SUPRO/0008000 del 24/02/2020

Rif. pratica SUAP: 02919890588

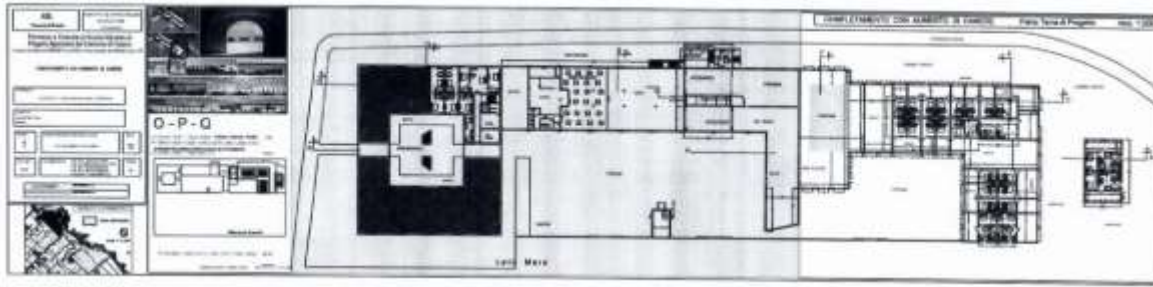
Denominazione: XXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: Provincia sede ROMA 02919890588-29052018-0847 Prot. 0038766 del 13/11/2019

Comunicazione SUAP pratica n. 02919890588-29052018-0847 - SUAP 7699 - XXXXXXXX con sede in Roma in via XXXXXX Permesso a costruire in Nuova variante al progetto approvato dal Comune di Fasano convenzione edilizia del 26/09/2007 prot. 33160 e prima variante del 05/09/2012 prot. 277 avente come oggetto completamento con aumento di camere Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 22/01/2018 n. 13 (CondHotel) Adempimenti presenti nella pratica:

- Autorizzazione paesaggistica ordinaria per interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 146 D.Lgs. 42/2004)
- Comunicazione a Servizio Igiene Sanità Pubblica

- Richiesta di Permesso di Costruire



Le opere previste nella seconda variante richiesta il 15/11/2019 con integrazione del 24/02/2020 non sono stati realizzati. Probabilmente il permesso a costruire non è mai stato rilasciato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel PRG – Piano Regolatore Vigente, come già detto l'unità immobiliare di cui al presente LOTTO 1 ricade in ZONA TURISTICO – RICETTIVA DI NUOVO IMPIANTO, determinata a seguito della variante urbanistica approvata con delibera di Consiglio Comunale N. 110 del 12.09.2006 e con la Convenzione Edilizia stipulata dalla Società La Lisca SRL con il Comune di Fasano in data 27.09.2007 al N. di Rep. 3117.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come riportato nei precedenti paragrafi la porzione **Ristorante acquario e pertinenze (piscina, bar, portico, ufficio)** fa parte di un complesso turistico – ricettivo interamente realizzato in forza delle autorizzazioni predette.

Dal sopralluogo effettuato non sono state rilevate difformità rilevanti rispetto alle planimetrie relative all'autorizzazione di cui al titolo abilitativo Permesso di Costruire in Variante N. 277 del 05.09.2012. Le modifiche riguardano il ristorante per cui attualmente sembrerebbe un unico vano la sala e il porticato adiacente la piscina. Mancherebbe la separazione prevista tra sala da pranzo e porticati da dividere, secondo progetto, con una vetrata. Non sono aperti i varchi del porticato, Vi è una tramezzatura temporanea per evitare il passaggio nella piscina non ancora completa, allo stato rustico. Il bar adiacente la piscina non è attrezzato.

Sui luoghi sono stati riscontrati i quadri elettrici della suddetta struttura, sull'area a verde circostante (particella 470 stesso foglio di cui alle foto 2 e 3).



Foto 1



Foto 2

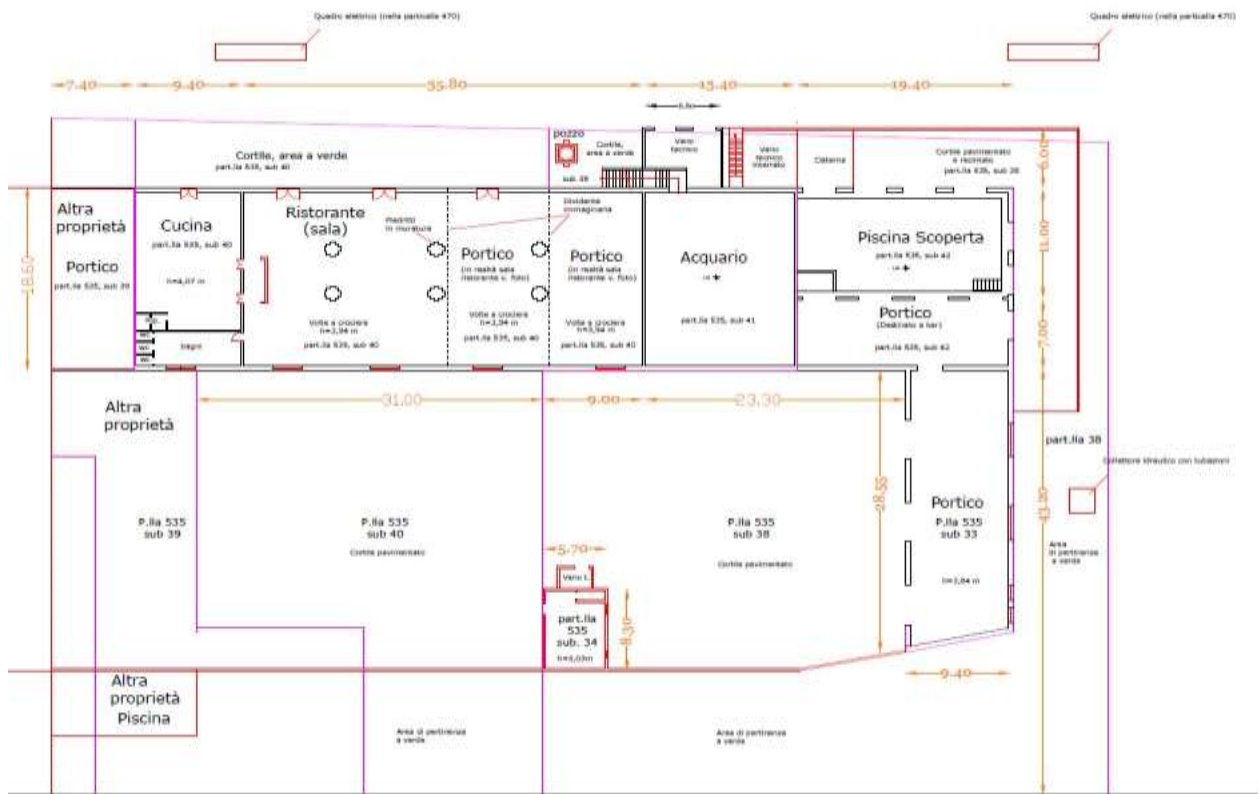


Foto 3

Altre modifiche riguardano il vano tecnico esterno che ha dimensioni inferiori a quelli di progetto V. confronto. Non è rappresentata in progetto né la cisterna né la vasca di compensazione interrata della piscina che molto probabilmente compensano i volumi non realizzati (locali tecnici per acquario e piscina).



Collegio Incaricato:

Elaborato planimetrico come da variante approvata*Elaborato planimetrico come rilevato dai CTU al sopralluogo*

Si evidenzia che, allo stato, non sono stati terminati tutti i lavori, per cui è possibile che siano rispettate in toto le previsioni di progetto eseguendo interamente quanto in esso previsto, non vi sono dunque costi aggiuntivi per demolizioni.

L'immobile risulta conforme ma bisogna effettuare la fine dei lavori così come da progetto.

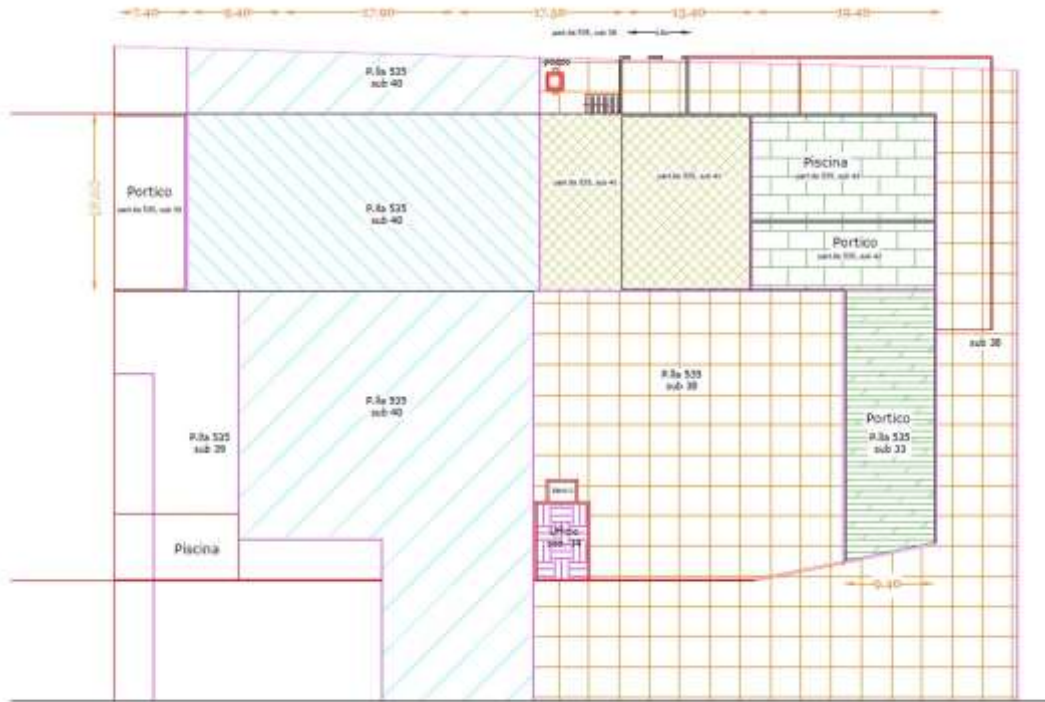
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE

Le modifiche della variante non sono state riportate tutte negli elaborati grafici catastali:

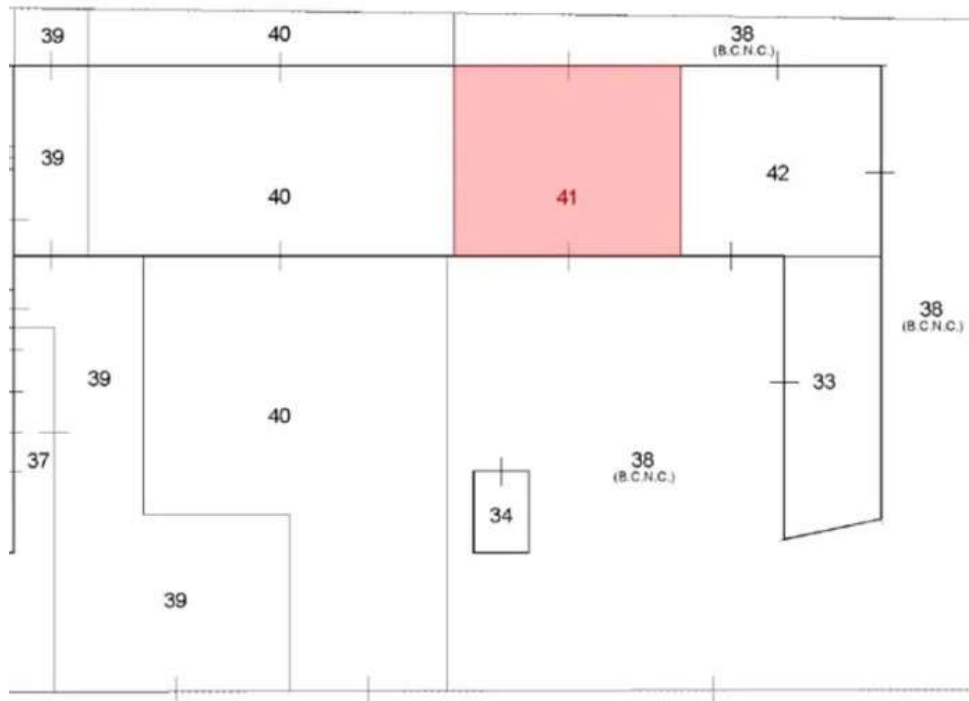
- 1) La particella sub 33, che è un porticato, al catasto risulta negozio o bottega, (era previsto nei grafici catastali sala negozio e bagni) è altresì un unico vano porticato; va modificata la destinazione ed uso.
- 2) La particella 40 è come da progetto, manca la divisione a vetro e contiene l'ampliamento che riguarda la particella 41 e 42; ossia i portici che sembrerebbero fare parte della sala da pranzo del ristorante. Si potrebbe ritenere che le tramezzature indicate in progetto, probabilmente vetrate, possono essere inserite ancora oggi e pertanto i suddetti ambienti non sarebbero in difformità.
- 3) Particella 41, destinata ad acquario e portico, non è finita, manca il tunnel e le rifiniture; in catasto risulta scuola e laboratorio perciò va fatto il cambio di destinazione ed uso e vale quanto detto per la particella 40 per la parte che è destinata a portico.
- 4) Particella 42 Impianto sportivo. E' allo stato rustico, non finito perciò si presuppone la conformità al progetto come piscina e bar.

Collegio Incaricato:

5) Particella 38, sono stati inseriti pertinenze della piscina e dell'acquario che altresì non sono in progetto (scala, vani tecnici, cisterna nonché quadro per rete idrica con tubazioni di cui alla foto 1).



Elaborato planimetrico come rilevato dai CTU al sopralluogo confrontato con il catastale



Elaborato catastale

Occorre dunque cambiare le distribuzioni interne come da progetto approvato e cambiare le destinazioni d'uso della particella sub 33 da laboratorio a porticato. Vale quanto scritto per le difformità urbanistiche in merito alle destinazioni d'uso.

BENE IN FASANO St. P.le Torre Canne - Savelletri,

COMPLESSO EDILIZIO

DI CUI AL PUNTO A

Complesso Edilizio a Fasano alla St. Prov.le Torre Canne - Savelletri - SP90 s.n.c., della superficie commerciale di 5.460,39 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ditta XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX). Identificazione catastale: foglio 112 particella 535 sub. 40, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 444m², superficie 722m² rendita 5.296,99 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C F.XXXXXX)

– **Ristorante foglio 112 particella 535 sub. 41**, (catasto fabbricati), categoria B/5, classe 2, consistenza 2.210m³, superficie 442m² rendita 1.712,06 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (XXXXXXX)

– **Acquario foglio 112 particella 535 sub. 42**, (catasto fabbricati), categoria D/6, classe n.p., consistenza n.p., rendita 7.300,00 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C F.XXXXXX)

– **Piscina e bar foglio 112 particella 535 sub. 33**, (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 240 m². superficie 277m² rendita 3334,25 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C F.XXXXXXX)

– **Negozio (porticato) foglio 112 particella 535 sub. 34**, (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 4, consistenza 1,5 Vani, superficie 47m² rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C F. XXXXXXXX)

– **Ufficio (guardiania) foglio 112 particella 535 sub. 38**, (catasto fabbricati), Bene comune non censibile (Bc.n.c), superficie 47m², indirizzo catastale: Strada provinciale Torre Canne – Savelletri s.n.c. Piano T, intestato a XXXXXXXX (C F.XXXXXX)

– **Piazzale**

Coerenze: Nord su strada privata p.lla 1382 di altra ditta; Nord-Ovest in aderenza con altra u.i.u. sub.2 pertinenza della stessa unità immobiliare; Est in aderenza con p.lla 793 di altra ditta; Ovest in aderenza con ex p.lla 764, all'attualità 1560 di altra ditta; Sud altre u.i.u sub.5 e 6 di altra ditta.

Schema sintetico descrittivo del Lotto n.1:

piena ed intera proprietà di complesso edilizio ubicato in Fasano alla St. Prov.le Torre Canne - Savelletri - SP90 s.n.c, al piano terra. Dalla superficie commerciale di circa 5.460,00 mq con destinazioni diverse così come in tabella; si compone di Corpo Ristorante, Acquario, Piscina e Bar, Negozio, Ufficio e Piazzale. Confina a Nord e Nord Ovest con particella catastale 607 intestata alla società XXXXXX ma oggetto di cessione come da convenzione con il Comune di Fasano; Sud Est e Sud in aderenza con strada di cui alla particella 470 pertinenza della stessa unità immobiliare Il lotto è riportato nel C.F. del Comune di Fasano al foglio 112, p.lla 535, subalterni, 33, 34, 38, 40, 41 e 42.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; il complesso immobiliare allo stato di fatto rilevato risulta munito di impianti di riscaldamento, elettrico/illuminazione, idrico e gas; vi è Permesso di Costruire in Variante Protocollo: REP_PROV_BR/BR-SUPRO/0008000 del 24/02/2020; ricade in zona Zona Turistico – Ricettiva di Nuovo Impianto del PRG_di Fasano.

PREZZO BASE euro € 2.559.400,00



Veduta scorcio piazzale d'ingresso



Veduta scorcio Corpo Portico-Negozio (Anteriore)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

Veduta scorcio piazzale d'ingresso con in 1°P.no della Guardiania Veduta scorcio Corpo Portico-Negozio (Posteriore)

Il LOTTO 1 oggetto del presente atto riguarda una porzione di Residence inserita in un più ampio complesso turistico-ricettivo situato nel Comune di Fasano, precisamente nella località di Savelletri. Quest'ultima è una rinomata zona di villeggiatura, posta a circa sette chilometri dal centro del Comune. Si tratta di una sala ristorante con annesso cucine, piscina, acquario e altre aree di pertinenza.

La struttura si trova a breve distanza sia dal porto peschereccio e turistico di Savelletri, sia dalla linea di costa.

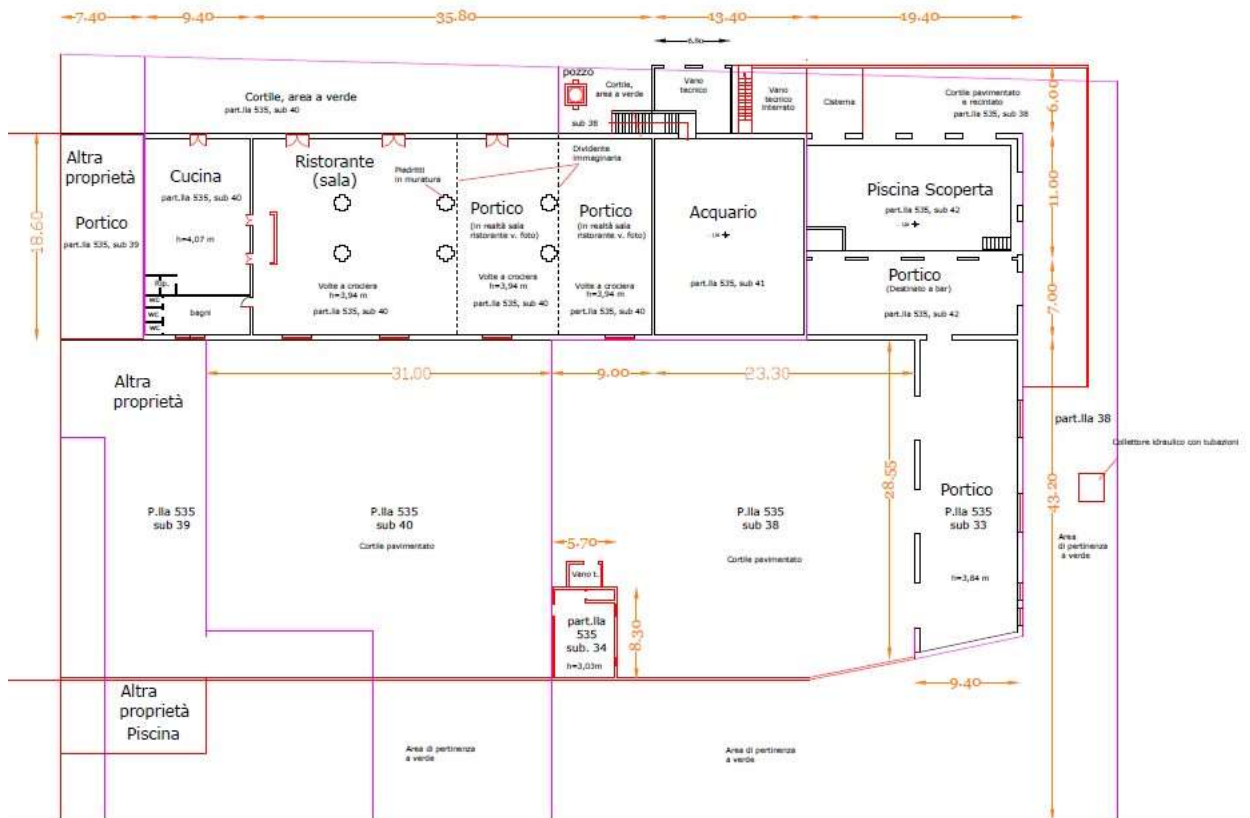
L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene tramite una strada privata che si dirama dalla Strada Provinciale Torre Canne – Savelletri (SP90), senza numero civico, nonché da una seconda stradina che conduce alla parte retrostante (lato Sud) censita con il numero di particella 470.



Area territoriale interessata con individuazione della porzione staggita del residence

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si sviluppa interamente a pianoterra per ogni parte dell'immobile si descrivono i dettagli.



1) Struttura Ristorante Subalterno 40 Categoria C/1 Negozi e botteghe.

presenta una tecnologia costruttiva con struttura mista in muratura portante e piedritti su cui poggiano le coperture con volte a crociera per la parte destinata a sala ristorante (altezza massima centrale h = 3,94) mentre è data da telaio in cls e solaio piano in laterocemento per la parte destinata a cucine e ai bagni (h utile m 4,07).

Il paramento murario esterno del fabbricato presenta rivestimento in tufo tinteggiato con pittura di colore bianco. Le superfici sono le seguenti:

Sub	Dati catastali	Ambiente	Superficie reale (m ²)
40	Negozio (ristorante) NCEU foglio 112 part.lla 535 subalterno 40, categoria C/1, classe 2 ^a , superficie catastale totale mq.444, Rendita Euro 5.296,99; corte 1080 mq	Cucine con servizi	182,26
40	Sala	Sala Ristorante	342,22
40	Portico	Sala Ristorante	169,26
40	Corte	Cortile retrostante a verde	235,02
40	Corte	Cortile antistante pavimentato	1.078,00

Vi è, sul davanti, un area scoperta pavimentata in pietra di Cursi, attualmente comune all'intero fabbricato e, da detta area, vi è l'accesso alla sala alle cucine e ai bagni. La sala è unica sebbene previste in progetto divisori che dovevano distinguerla dai portici; è comunque ben distinta dalle cucine e bagni come da progetto.

All'interno vi è la presenza delle seguenti finiture: pavimenti con mattoni in gres simil chianca di colore beige chiaro in tutti gli ambienti compreso i servizi igienici. I rivestimenti di alcune zone della cucina e i locali igienici sono realizzati con piastrelle in materiale ceramico di colore bianco la cucina e beige i bagni; gli intonaci risultano uguali per tutti gli ambienti del tipo tradizionale civile liscio di colore bianco.

Nei servizi igienici sono presenti vasi, con cassetta di scarico, lavabo e piatto doccia; non tutti i sanitari sono dotati della rubinetteria che, quando presente, è in acciaio di tipo economico (v. foto). Anche la cucina non è attrezzata con lavandini e rubinetteria.

Le porte interne sono in legno tinteggiate in noce scuro, con maniglie in alluminio anodizzato, mentre le porte di ingresso sono ad arco del tipo a due ante vetrate con vetrocamera con telaio in legno tinteggiato bianche.

Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia con placchette ed interruttori di colore bianco, non sempre presenti, impianto televisivo. L'impianto idrico/fognante è collegato alla rete cittadina dell'AQP.

I servizi igienici, quando non hanno aperture finestrate, sono dotati di impianto di aspirazione forzata. Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare nel complesso si trova in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

2) Struttura Acquario Subalterno 41 Scuole, laboratori scientifici

La struttura acquario si sviluppa a piano interrato a meno 1,50 metri dal piano di calpestio; è stata costruita in cls armato (platea e muri perimetrali alti 1,50 m), non è coperta ed è allo stato rustico con pilastri e ferri d'attesa. I paramenti murari esterni, ove presenti sono in mattoni forati o conci di tufo non intonacati. Ha una superficie lorda complessiva pari a mq 254,00. L'area scoperta pavimentata antistante attualmente non è collegata con la struttura in esame, i varchi sono stati murati (v.foto). Alla struttura, allo stato rustico, non è possibile accedere per motivi di sicurezza ma sarebbe possibile, secondo progetto, dalla piscina mediante una passerella e dal portico attualmente destinato a sala ristorante. Allo stato i varchi sono murati con mattoni forati. Non sono state realizzate le finiture né gli impianti. Esternamente sulla particelle sub 38 sono stati realizzati i vani tecnici allo stato rustico, non rifiniti, né attrezzati.

Da progetto completa l'acquario una parte che attualmente, come già scritto, fa parte della sala ristorante per mq 155,40. Sarà possibile il ripristino secondo progetto mediante la demolizione della tramezzatura attualmente esistente o un cambio di destinazione d'uso per adibirla a sala ristorante come sembra essere attualmente. Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare nel complesso non presenta carenze strutturali e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, ma necessita dei lavori di finitura.

3) Piscina e bar Subalterno 42 Categoria D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

La piscina di circa mq 220,00 è a quota di 1,20 m sotto il piano di calpestio ed è allo stato rustico e presenta, all'interno la scala di accesso e una aiuola non finite. È perimetrata da uno stretto marciapiede rivestito con la pietra di Cursi. I lati esterni sono perimetrati da porticato alto oltre 4 m (v. foto).

E stata costruita con struttura in cls armato (platea e muri perimetrali alti 1,20 m), non è coperta ed è allo stato rustico con una prima mano di intonaco interna e canalette per lo sfioratore, vi sono gli alloggi per i faretti e gli impianti per la corrente, ma non sono infilati i cavi elettrici; gli impianti idraulici non sono presenti. In adiacenza alla piscina, così come riportato negli elaborati grafici, esiste un ampio porticato destinato a bar a servizio della piscina della superficie di mq 141,00 con altezza utile di ml 2,69 costruito con telaio in cls muri in conci di tufo solaio piano in laterocemento, è finito (pavimento ed intonaco) ad eccezione degli impianti elettrici e infissi, inesistenti. Vi sono mobili in disuso e materiale da scarica temporaneamente stoccati a terra. Ad esso è possibile accedere dal varco che collega con il porticato destinato a negozio (sub 33) e con la piscina. Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare nel complesso non presenta carenze strutturali e si trova in buono stato di conservazione e manutenzione, non è allo stato finito e necessita dei lavori di finitura, .

4) Negozio – Portico subalterno 33 Categoria C/1 (*Negozi e botteghe*).

Si tratta di un portico della stessa tipologia costruttiva del bar del punto precedente con telaio in cls, muri in conci di tufo e solaio in laterocemento; altezza utile 3,84 m finito per quel che riguarda la struttura (intonaco e pavimento), ma privo di infissi e infilaggio rete elettrica e punti luce. Si presenta come un unico vano. Nel progetto iniziale erano state previste divisioni interne e servizi che non sono state realizzate così come progetto di variante.

Non vi sono impianti idrici e fognari. Superficie totale: 240. Mq

5) Ufficio (guardiania) Subalterno 34 Categoria A/10 (*Uffici e studi privati*),

Si tratta di una struttura isolata della superficie di mq 47 con altezza utile di ml 3,03, antistante la struttura ricettiva- alberghiera a circa 22 metri da quest'ultima di forma rettangolare; costruita con telaio in cls muri in conci di tufo solaio piano in latero-cemento, è finita (pavimento ed intonaco e infissi ed impianti elettrici) cui è possibile accedere dalla porta laterale dall'ampio piazzale pavimentato (sub 38). Internamente esiste un ripostiglio (v. elaborato grafico).

Relativamente alla descrizione dello stato dei luoghi, così come si è riscontrato durante il sopralluogo e documentato fotograficamente, l'unità immobiliare nel complesso si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

6) Piazzale, foglio 112, particella 535, subalterno 38, bene comune non censibile (BCNC).

Si tratta di un ampio piazzale antistante pavimentato e in parte a verde; retrostante e lateralmente in parte pavimentato e in parte a verde con le seguenti superfici:

Sub	Dati catastali	Ambiente	Superficie reale (m ²)
38	Area a verde, Ente urbano Fg.112 part.IIIa 535 sub 38, superficie catastale, piano T; (escluso vano tecnico fuori terra e area pavimentata; il resto incluso) Bene Comune non censibile	Corte retrostante a verde con pozzo e scala per il terrazzo	50,4
38		Vano tecnico	43,2
38		Cisterna interrata	38,94

38		Cortile retrostante e laterale pavimentato e muretto perimetrale	326
38		Cortile antistante e laterale a verde	976,25
38		Cortile antistante pavimentato	921,7

La parte retrostante è occupata da due vani tecnici della piscina a piano terra e piano seminterrato, dalla cisterna, dalla scala che conduce al primo piano nonché da quadri elettrici e contatori acqua. Si tratta di area a verde in comune. La proprietà è indivisa tra tutti i condomini, quindi non è possibile venderlo o acquistarlo individualmente senza l'accordo unanime di tutti i comproprietari. Il suo valore, per la società San Leonardo, è una quota parte dell'intero che viene stimata dal collegio peritale pari al 35 %.

CONSISTENZA:

Per la determinazione della consistenza sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* – Codice delle Valutazioni Immobiliari – calcolo: DPR 23 marzo 1998 n. 138

TABELLA INERENTE LE SUPERFICI UTILI DEL COMPLESSO EDILIZIO STAGGITO N.C.E.U. FG. 112 P.LLA 535

Sub	Descrizione immobile dati catastali	Ambiente	Sup. cat. (m ²)	Sup. reale (m ²)	Coeff.	Sup. comm. (m ²)
33	Negoio o botteghe (portico) NCEU F.G.112 part.lla 535 sub.33, cat. C/1, cl. 3 [^] , sup. cat. mq.240, Rendita € 3.334,25	Portico	240	269	1	269
34	Ufficio NCEU Fg 112 part.lla 535 sub.34, cat.A/10, cl 4 [^] , vani 1,5, sup.cat. mq 47 (5,70x8,30), Rendita Euro 464,81	Uffici	47	47,31	1	47,31
34		Vano tecnico su retro su sub 38		7,6	0,1	0,76
40	Negoio (ristorante) NCEU F.g 112 part.lla 535 sub.40, cat.C/1, cl. 2 [^] , sup. cat. mq.444, Rendita € 5.296,99	Cucine con servizi	722	182,26	1	182,26
40	Sala	Sala Ristorante		342,22	1	342,22
40	Portico	Sala Ristorante		169,26	1	169,26
40	Corte	Cortile retrostante a verde		235,02	0,005	1,1751
40	Corte	Cortile antistante pavimentato		1078	0,01	10,78
41	Scuole e laboratori (acquario) NCEU F.G.112 part.lla 535 sub.41, cat.B/5, cl.2 [^] sup. cat.mc.2210, mq 442 Rend. € 1.712,06, P.no T; allo stato rustico	Sala Ristorante	442	158,08	1	158,08
41		Acquario (scuole e laboratorio)		253,44	1	253,44
42	Impianto sportivo (piscina) NCEU F.G.112 part.lla 535 sub.42, cat. D/6, Rend. € 7.300,00; piscina (19,0*10,5) mq 199,50 - bar (19,00*8,00) mq 161,50	Piscina		220,34	0,5	110,17
42		Portico Bar		141,37	1	141,37

38	Area a verde, Ente urbano F.g.112 part.IIa 535 sub.38, piano T; (escluso vano tecnico fuori terra e area pavimentata ; il resto incluso) Bene Comune non censibile	Cortile retrostante a verde con pozzo e scala per il terrazzo		50,4	0,1	5,04
38		Vano tecnico		43,2	0,5	21,6
38		Cisterna interrata		38,94	0,35	13,629
38		Cortile retrostante e laterale pavimentato e muretto perimetrale		326	0,01	3,26
38		Cortile antistante e laterale a verde		976,25	0,005	4,88125
38		Cortile antistante pavimentato		921,7	0,01	9,217

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Metodologia estimativa

Il bene immobile oggetto di stima sicuramente non appartiene ad una tipologia di beni per i quali esiste un ricorrente mercato di compravendita, e per il quale, data la sua singolarità, trattandosi di una porzione di residence, tra l'altro mai entrato in funzione, non può neanche prendersi in considerazione l'ipotesi di una valutazione con il metodo della capitalizzazione finanziaria.

Nella considerazione fatta nel caso specifico, data la conformazione della porzione immobiliare esistente oggetto di pignoramento, può ritenersi corretto stimare la stessa sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, determinando il più probabile valore di mercato di beni simili e in condizioni analoghe, ravveduto con le opportune correzioni che tengono conto delle reali condizioni in cui si trova l'immobile al momento della stima ed equiparandolo ad una unità immobiliare residenziale di tipo in multiproprietà.

Si è applicato pertanto **il metodo di stima comparativa o per confronto diretto**.

Sviluppo valutazione

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, gli scriventi ai fini dell'individuazione del più probabile **valore di mercato** hanno tenuto conto come già sopra detto della comparazione con immobili di caratteristiche similari attribuendo per questo un valore medio indicato in tabella per ogni cespite in funzione della destinazione d'uso.

Va precisato che il valore di mercato è stato stimato sulla tipologia costruttiva (in muratura, in cls, ecc) ed è stato corretto, mediante il coefficiente di correzione, in funzione della destinazione d'uso, dello stato in cui si trova ogni parte del lotto, della circostanza secondo cui la parte in esame è finita o non finita, delle

condizioni attuali di mercato ed ogni altro elemento utile che concorre alla ponderazione del valore, il suddetto coefficiente non è il coefficiente di correzione delle superfici che tiene conto solo delle superfici non calpestabili.

Si evidenzia che non esistono sul mercato tanti immobili dello stesso tipo che siano in vendita per cui fare un'analisi statistica. In considerazione di tutto quanto sopra detto e di tutte le oggettive risultanze peritali, nella tabella seguente viene indicato il prezzo unitario e totale di ogni immobile con le correzioni indicate nel coefficiente in funzione della destinazione e lo stato di finitura.

Sub	Descrizione immobile dati catastali	Ambiente	Sup. cat. (m ²)	Sup. comm. (m ²)	Coeff. di correzione	Prezzo Unitario (€)	Valore totale (€)
33	Negozi o botteghe (portico) NCEU F.G.112 part.lla 535 sub.33 , cat. C/1, cl. 3 [^] sup. cat. mq.240, Rendita € 3.334,25	Portico	240	269	1	1700	457.300,00
34	Ufficio (guardiania) NCEU foglio 112 part.lla 535 subalterno 34, categoria A/10, classe 4 [^] , vani 1,5, superficie catastale totale mq 47 (5,70x8,30), Rendita € 464,81	Uffici	47	47,31	1	1700	80.427,00
34		Vano tecnico su retro sulla sub 38		7,6	0,1	1700	1.292,00
40	Negozi (ristorante) NCEU foglio 112 part.lla 535 subalterno 40, categoria C/1, classe 2 [^] , sup. cat. mq.444, Rendita Euro 5.296,99; corte 1080 mq	Cucine con servizi	722	182,26	1	2000	364.520,00
40	Sala	Sala Ristorante		342,22	1	2000	684.440,00
40	Portico	Sala Ristorante		169,26	1	2000	338.520,00
40	Corte	Cortile retrostante a verde		235,02	0,005	2000	2.350,20
40	Corte	Cortile antistante pavimentato		1078	0,01	2000	21.560,00
41	Scuole e laboratori (acquario) NCEU F.g.112 part.lla 535 sub.41, cat.B/5, classe 2 [^] , sup.cat.mc. 2210, mq 442 Rend.€ 1.712,06 SNC, piano T; allo stato rustico	Sala Ristorante	442	158,08	1	2000	316.160,00
41		Acquario		253,44	1	1000	253.440,00
42	Impianto sportivo (piscina) NCEU Fg112 part.lla 535 sub.42 , cat.D/6, Rendita € 7.300,00 ; piscina (19,0*10,5) mq 199,50 bar (19,00*8,00) mq 161,50	Piscina		220,34	0,5	2000	220.340,00
42		Portico Bar		141,37	1	1700	240.329,00
	Valore complessivo subalterni 33, 34, 40, 41, 42						2.980.678,00
38	Area a verde, Ente urbano F.g.112 part.lla 535 sub.38, piano T; (escluso vano tecnico fuori terra e area pavimentata ; il resto incluso) Bene Comune non censibile (valore totale di cui considerare il 35%)	Cortile retrostante a verde, pozzo e scala per terrazzo		50,4	0,1	2000	10.080,00
38		Vano tecnico		43,2	0,5	1200	25.920,00
38		Cisterna interrata		38,94	0,35	1200	16.354,80

Collegio Incaricato:

38		Cortile retrostante e laterale pavimentato e muretto perimetrale		326	0,01	2000	6.520,00
38		Cortile antistante e laterale a verde		976,25	0,005	2000	9762,50
38		Cortile antistante pavimentato		921,7	0,01	2000	18.434,00
38	Valore complessivo Sub 38						87071,30
	35% del sub 38						30.474,96
	Valore complessivo intero lotto						3.011.153,00

Valore lotto = € 3.011.153,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	valore intero	valore diritto
A	Complesso Edilizio Fg 112 P.Ila 535 Sub 33,34,38,40,41,42	5.460,39 m ²	3.011.153,00	3.011.153,00
			3.011.153,00 €	3.011.153,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo

Collegio Incaricato:

Regolarizzazione	0,00 €
Regolarizzazione	0,00 €
	3.011.153,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. **0.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **3.011.153,00**

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: €. **451.672,95**

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: €.**80,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **2.559.400,00**

Costituiscono parte integrante della presente consulenza i seguenti elaborati:

Costituiscono parte integrante della presente consulenza i seguenti elaborati:

- ALL. 1 – Convocazione della parti sopralluogo ;
- ALL. 2 – Verbale di sopralluogo ;
- ALL. 3 – Elaborato grafico stato dei luoghi ;
- ALL. 4 – Elaborato grafico e sub particelle catastali
- ALL. 5 – Corredo fotografico ;
- ALL. 6a – Visura catastale 1;
- ALL. 6b – Visura catastale 2;
- ALL. 6c – Visura catastale 3;
- ALL. 6d sub 38 BCNC non esiste planimetria ;
- ALL: 6e – Visure ipocatstali
- ALL. 7 – estratto di mappa catastale
- ALL. 8 – Elaborato planimetrico catastale

- ALL. 9a – planimetria catastale sub 33;
- ALL. 9b – planimetria catastale sub 34;
- ALL. 9c – planimetria catastale sub 40 ;
- ALL. 9d – planimetria catastale sub 41;
- ALL. 9e – planimetria catastale sub 42 ;
- ALL. 10 – Accesso agli atti comune di Fasano;
- ALL.11a permesso di costruire 277 2012 titolo e documentazione;
- ALL.11b Elaborato grafico permesso di costruire 277 2012;
- ALL.11c SUAP Fasano;
- ALL.11 partica ampliamento Comune di Fasano;
- ALL. 12 – Convenzione con il Comune di Fasano;
- ALL. 13 – Ispezione ipotecaria ventennale; -
- ALL. 14 – Istanza di proroga concessa-

data 12/06/2025

Il Collegio incaricato
Ing. Emanuele Giaccari
Arch. Carlo De Leo