
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: S.P. 151 - loc. "Fontanelle" o "Pagliarone" (già "Podere 67")

N. Gen. Rep. 000105/24

Giudice **Dr. Italo Mirko DE PASQUALE**

Custode Giudiziario **dott. Rocco Benedetto INGROSSO**

ELABORATO PERITALE
LOTTO_001

Tecnico incaricato: Ing. Paolo De Masi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Lecce al n°1542
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce
C.F. DMS PLA 65R18 E506A – P.Iva 02870530751

con studio in Lecce (LE) via Isabella Castriota 13
telefono: 0832/ 28 83 69
cellulare: 328/48 69 844
fax: 0832/18 30 397
email: paolo.demasi@europrogetti-srl.it

Heimdall Studio – www.hestudio.it



**Bene in Otranto (LE) loc. "Fontanelle" o "Pagliarone" (già "Podere 67") - S.P. 151
LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Complesso immobiliare costituito da fabbricati in parte destinati ad attività agricola ed in parte costituiti da alloggi per attività agrituristica o per turismo rurale** in Otranto (LE), loc. "Fontanelle" o "Pagliarone" (già "Podere 67"), ubicato a circa 7,5 Km dal centro urbano di Otranto, ed avente accesso diretto dalla S.P. 151 (Alimini – Otranto).

Dall'esame delle planimetrie e dal rilievo dello stato dei luoghi, il complesso immobiliare risulta articolato in più corpi di fabbrica indipendenti, tutti insistenti sulla medesima area di pertinenza (particella 506), così riassumibili:

- Corpo Principale (Abitativo/Ricettivo):

È l'edificio di maggiore consistenza, sviluppato sul solo Piano Terra ma dotato di diverse aree a Piano Ammezzato realizzate tramite soppalchi di altezze variabili (da 1.30 mt a 1.95 mt). Al piano terra, la distribuzione planimetrica si presenta complessa e frazionata, comprendendo una zona d'ingresso con annessi ambienti destinati a soggiorno e pranzo. La restante e più ampia porzione dell'immobile è organizzata in una pluralità di vani indipendenti comprendenti numerose camere da letto, molteplici servizi igienici (bagni e WC), disimpegni, un ripostiglio e diversi vani adibiti ad angolo cottura/cucina, oltre a una tettoia esterna.

- Corpo Accessorio 1 (Forno e Depositi):

Si tratta di una piccola struttura in muratura, fisicamente staccata dall'edificio principale, situata nell'area di pertinenza. È composta da un ambiente adibito a forno e da locali attigui adibiti a deposito (con altezza variabile 2,20 – 2,60 mt).

- Corpo Accessorio 2 (Deposito isolato):

Ulteriore volumetria accessoria di modeste dimensioni, a pianta rettangolare (altezza 2,40 mt), situata isolata all'interno del piazzale e destinata esclusivamente a uso deposito.

Identificato al catasto fabbricati (N.C.E.U.): foglio 8, particella 506 sub.7, cat. D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), R.C. € 2.310,00.

Coerenze: a nord con p.lla 504, a sud con p.lla 507, ad ovest con S.P.151 e ad est, nominalmente e catastalmente con tracciato di ex strada vicinale/stradone interpodereale. Si precisa, tuttavia, che dai rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, di tale viabilità interpodereale si è persa ogni evidenza fisica e traccia sul terreno. Pertanto, allo stato di fatto, il confine Est risulta materialmente contiguo e aperto sui terreni a vocazione agricola della medesima ditta esecutata (identificati al Foglio 8, p.lle 511 e 512).

- B** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno agricolo** sito in Otranto (LE), loc. "Fontanelle" o "Pagliarone" (già "Podere 67").

Trattasi di un appezzamento di terreno a vocazione prettamente agricola, esteso complessivamente per circa 3 ettari. Tale fondo si sviluppa in continuità fisica a partire dal confine retrostante (Est) del complesso immobiliare descritto al punto "A", sviluppandosi in forma allungata verso il bacino dei Laghi Alimini.

Morfologicamente pianeggiante, il terreno risulta catastalmente caratterizzato da colture miste tipiche del luogo (uliveto, pascolo cespuglioso e incolto produttivo) ed è inquadrato urbanisticamente in Zona E1 - Agricola Produttiva Normale.

Identificato al catasto terreni (N.C.T.): foglio 5 p.lle 166 e 167; fg.8 p.lle 511, 512, 518, 519, 731 e 732.

Coerenze: a nord con p.lle 510, 730, 517 e 165, a sud con p.lle 780, 733, 520 e 168, ad est con p.lla 29 e ad ovest con S.P.151.

Caratteristiche zona: periferica, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: assenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

Principali collegamenti pubblici (Km): nessuno.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



2. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile è risultato occupato dal sig. (soggetto esecutato).

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**3.1. 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:* **nessuna.**

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

4.2.1. *Trascrizioni ed iscrizioni (come da Certificazione notarile):* **Nessuno.**

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il **26/03/2024** ai **nn. 11722 di Reg. Gen. e 9873 di Reg. Part.**, a favore di contro Il gravame si riferisce all'intero complesso immobiliare: Catasto dei Terreni del Comune di Otranto al foglio 5, particelle 166, 167, foglio 8 particelle 511, 512, 518, 519, 731, 732, e al Catasto dei Fabbricati del Comune di Otranto al foglio 8, particella 506/7.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuno.**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna.**

3.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**3.3.1. Strumento urbanistico vigente:**

Al fine di accertare la destinazione urbanistica e l'esistenza di vincoli incidenti sull'attitudine edificatoria del compendio pignorato, si è provveduto a richiedere e acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Settore Urbanistica del Comune di Otranto in data 04/03/2026 (acquisito al Prot. n. 5411 del 03/03/2026).

Dall'esame di tale certificazione e della cartografia di piano, emerge il seguente inquadramento:

1. Strumentazione Urbanistica Comunale L'intero compendio immobiliare (comprensivo dell'area di sedime del fabbricato di cui al Foglio 8 p.lla 506 e dei terreni agricoli contigui) ricade in area tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – adottato nel 1987 e approvato dalla Regione Puglia con delibere del 1996 e 1998 – come:

- **Zona E1 - Agricola Produttiva Normale** (art. 64 delle Norme Tecniche di Attuazione). Si segnala che in base alle previsioni del nuovo Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) in fase di adozione, l'area è inquadrata come "CRA2 - Contesto a colture miste".

2. Vincoli Paesaggistici, Ambientali e Idrogeologici La vocazione prettamente agricola dell'area è fortemente limitata e condizionata da una stringente sovrapposizione di tutele di rango statale e regionale.

Nello specifico, il C.D.U. certifica che il lotto edificato (F. 8, p.lla 506) è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Vincolo Paesaggistico: Area sottoposta a tutela ex D.M. 20/09/1975 (G.U. n. 276/1975) ai sensi degli artt. 136 e 157 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004).
- P.P.T.R. Puglia: Area ricadente negli ambiti paesaggistici tutelati dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (D.G.R. n. 176/2015), specificamente inserita nell'Ambito del "Tavoliere Salentino".
- Vincolo Idrogeologico: Tutela imposta ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

3. Ulteriori Vincoli gravanti sui Terreni Agricoli (Corpo B) Si precisa che le restanti particelle a destinazione agricola (Fg. 5 p.lle 166, 167 e Fg. 8 p.lle 511, 512, 518, 519, 731, 732), in ragione della loro estensione e vicinanza al bacino dei Laghi Alimini, oltre ai vincoli appena citati risultano gravate da ulteriori e più restrittive tutele naturalistiche, quali:

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



- Aree Z.S.C. (Zone Speciali di Conservazione, ex S.I.C. - Rete Natura 2000);
- Aree di rispetto dei boschi;
- Aree contermini ai laghi.

In sintesi, la conformazione vincolistica dell'area impone che qualsiasi intervento edilizio debba obbligatoriamente conseguire il preventivo Nulla Osta e la relativa Autorizzazione Paesaggistica da parte delle autorità preposte, pena l'insanabilità assoluta delle opere.

3.3.2. Titoli Edilizi autorizzativi:

Al fine di verificare compiutamente la regolarità urbanistico-edilizia del lotto edificato (identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 8 Particella 506), si riporta la cronistoria dettagliata di tutti i titoli abilitativi, delle pratiche auto-abilitative e delle recenti istanze in sanatoria, acquisite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Otranto:

- **Fabbricato Originario:** Struttura edificata in epoca antecedente al 1967 a cura dell'Ente di Riforma Fondiaria (ERSAP), originariamente destinata a podere colonico agricolo con annesso forno rurale.

In merito alla legittimità urbanistica del nucleo originario dell'immobile, l'edificazione in epoca antecedente al 1° settembre 1967 risulta oggettivamente comprovata da documentazione ufficiale e pubblica, prescindendo totalmente da mere dichiarazioni sostitutive o autocertificazioni rese dalle parti nel corso degli anni. L'accertamento oggettivo si fonda sulle risultanze dell'Annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, scaturente da un atto a rogito del Notaio Francesco Buonerba in data 5 maggio 1982. Tale documento pubblico annota formalmente a margine una precedente trascrizione recante la data certa del 1° luglio 1967, la quale aveva ad oggetto specifico il "riscatto dell'immobile" nei confronti dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo della Puglia (già Ente di Sviluppo Agricolo in Puglia, Lucania e Molise). All'interno di tale atto, il compendio in questione viene inequivocabilmente identificato nella sua natura rurale originaria come "podere n. 67". L'esistenza di una trascrizione immobiliare ufficiale datata 1° luglio 1967, inerente al riscatto di un podere evidentemente già edificato e precedentemente assegnato dall'Ente di Riforma Fondiaria, fornisce la prova documentale che la struttura principale esisteva fisicamente ed era già oggetto di vicende traslative ben prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "Legge Ponte", attestandone in via definitiva la regolarità costruttiva originaria.

- **Concessione Edilizia n. 3 del 13.01.1989:** Rilasciata a in relazione all'ex podere n. 67 (località Pagliarone), autorizza esclusivamente la sostituzione delle coperture in eternit del vano deposito agricolo e del garage con solai latero-cementizi.

L'intervento non genera alcun ampliamento volumetrico, prescrivendo la posa delle nuove strutture orizzontali all'altezza preesistente di 2,75 metri. È imposta, inoltre, la pavimentazione del lastrico solare con lastre in pietra locale (pietra di "Cursi" o "Cavallino") e il rivestimento esterno dei prospetti con intonaco civile liscio di colore bianco.

Agli atti della pratica è allegata una Dichiarazione Sostitutiva (datata 1988) che attesta l'edificazione del corpo principale in epoca antecedente al 1967. Tale stato legittimo originario è documentato dalla planimetria di progetto ("Pianta SC 1/100"), la quale cristallizza la consistenza dell'immobile all'epoca, limitata ai soli vani: "Letto", "Salotto", "Cucina", "W.C." e "Veranda coperta".

- **Permesso di Costruire n. 03/2006 del 11.01.2006:** Rilasciato dal Comune di Otranto a favore del precedente proprietario, Sig., a seguito di istanza protocollata il 05.12.2005. Il titolo abilitativo autorizza la ristrutturazione e il contestuale cambio di destinazione d'uso, da locali deposito agricoli a civile abitazione, di due vani preesistenti, al fine di ricavare un appartamento della superficie di circa 65,00 mq.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Dal punto di vista tecnico e volumetrico, il provvedimento attesta esplicitamente che i lavori assentiti non prevedevano alcun aumento della superficie coperta e del volume preesistente, né comportavano modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio. Come precisato nella relazione tecnica allegata a firma del progettista (Geom. Paiano Martire), le opere consentite si limitavano a interventi di natura strettamente interna, quali la realizzazione di tramezzature in tufo, la posa di pavimentazioni in ceramica, l'intonacatura delle soffitte e l'installazione degli impianti tecnologici (idrico, elettrico e fognante, quest'ultimo mediante allaccio a una fossa settica a tenuta stagna preesistente). La relazione prescriveva, inoltre, il mantenimento degli infissi esterni originari.

Sotto il profilo urbanistico e vincolistico, l'intervento, ricadente in Zona E/1 (Agricola Produttiva Normale), ha ottenuto parere istruttorio favorevole. In particolare, ai fini della tutela dei luoghi, è stato certificato che le opere rientravano tra gli interventi esentati dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.T.T./P. della Regione Puglia, proprio in virtù della totale assenza di modifiche allo stato esteriore dell'immobile.

- **D.I.A. prot. 846 del 28.01.2011:** Pratica edilizia presentata con procedura ordinaria dall'attuale proprietario ed eseguito, Sig., inerente all'immobile identificato come Podere n. 67 (Foglio 8, Particelle 505 e 506). La Denuncia di Inizio Attività, redatta a firma dell'Arch. Mauro Bortone, aveva ad oggetto esclusivo il progetto per la realizzazione di una recinzione fronte strada da eseguirsi mediante l'impiego di muratura a secco.

Trattandosi di un intervento da realizzarsi in un'area sottoposta a vincolo, la pratica ha seguito il regolare iter autorizzativo paesaggistico. Nello specifico, il progetto ha ottenuto dapprima il parere favorevole della Commissione Paesaggistica del Comune in data 28.04.2011 e, successivamente, ha conseguito il visto e parere favorevole definitivo da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (Ministero per i Beni e le Attività Culturali) in data 20.06.2011.

- **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 95/2013 del 20.08.2013 (REVOCATO):** Rilasciato dal Comune di Otranto a favore dell'attuale proprietario, Sig., a seguito di istanza presentata nel mese di novembre 2012. Il titolo abilitativo aveva formalmente ad oggetto la "ristrutturazione e modifica dei prospetti presso un fabbricato ad uso abitazione (sanatoria)" ubicato in località Pagliarone, corrispondente all' "ex podere n. 67". Nello specifico, il provvedimento amministrativo mirava a regolarizzare una serie di abusi edilizi precedentemente accertati dal Corpo Forestale dello Stato nel maggio 2012. Le opere oggetto di sanatoria consistevano nella chiusura di una veranda coperta antistante l'abitazione originaria (per dimensioni di circa 4,70 x 4,00 metri), nella modifica di tutti i prospetti tramite l'apertura, chiusura e trasformazione di diverse porte e finestre, nella costruzione di un ampliamento strutturale destinato a ospitare due nuovi bagni e nella sistemazione di un'area esterna di 110 mq mediante spianamento di tufina. Ai fini del rilascio del titolo, l'Ente aveva preventivamente emesso l'Autorizzazione Paesaggistica n. 89 del 15.07.2013 a seguito del versamento degli oneri di oblazione e indennità ambientale.

Tuttavia, come definitivamente sancito e accertato in sede penale dal Tribunale di Lecce e dalla Corte d'Appello, tale Permesso in Sanatoria è stato dichiarato radicalmente illegittimo. Le sentenze hanno evidenziato che gli interventi eseguiti comportavano palesi incrementi di superficie e di volumetria, i quali risultano per legge insanabili in un'area sottoposta a rigoroso vincolo paesaggistico.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI LEGGE
Dott. Ing.
Paolo
DE MASI
N. 1542

- **SCIA prat.215-2015 del 11.09.2015:** Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario ed esecutato, Sig., in data 11.09.2015 (assunta al protocollo n. 10510), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività a firma del Geom. Alberto Trotto ha per oggetto un intervento di manutenzione straordinaria riguardante il rifacimento di solai e la ristrutturazione di locali agricoli esistenti.

Come si evince dalla Relazione Tecnica allegata, le opere progettuali riguardano in via esclusiva i due corpi di fabbrica accessori precedentemente descritti: il vano deposito situato sulla parte laterale dell'area di pertinenza ("Corpo Accessorio 2") e il locale isolato adibito a ex forno con annesso deposito retrostante ("Corpo Accessorio 1"). L'intervento mirava in primis alla bonifica, prevedendo la rimozione e lo smaltimento in discarica autorizzata delle coperture precarie realizzate in lastre di eternit presenti su entrambe le strutture, con la contestuale sostituzione mediante idonei solai in latero-cemento. Nel dettaglio tecnico, per il locale deposito si prescriveva la posa di un solaio piano rifinito con lastre di pietra locale estratta dalle Cave di Cursi, mentre per il nucleo dell'ex forno si progettava un nuovo solaio a falda inclinata completato con tegole.

Un aspetto di importanza estimativa e urbanistica, che chiarisce la genesi delle trasformazioni illecite accertate in loco, emerge dalle motivazioni poste alla base della pratica. Il progettista dichiara, infatti, che i manufatti originari presentavano un'altezza utile inferiore a 2,40 metri, rendendoli inidonei da un punto di vista igienico-sanitario. Al fine esplicito di recuperare i volumi in funzione di una futura "destinazione diversa anche ad uso abitativo o simile", la SCIA autorizza un materiale abbassamento della quota di calpestio originaria. Tale modifica altimetrica doveva avvenire mediante uno scavo di sbancamento interno per una profondità massima di 40 cm all'interno del deposito e di 50 cm all'interno dell'ex forno, associato al necessario rinforzo strutturale delle fondazioni esistenti tramite cordoli armati in cemento.

Questo espediente tecnico avrebbe formalmente consentito di raggiungere un'altezza interna utile di 2,40 metri per il deposito e di 2,70 metri per l'ex forno. A corredo degli interventi strutturali, il progetto prevedeva finiture e dotazioni di chiara vocazione residenziale: la realizzazione di intonaci civili di colore bianco sia all'interno che all'esterno, la posa in opera di pavimenti in ceramica su battuto di cemento, l'installazione di nuovi infissi in alluminio color marrone scuro e, soprattutto, la realizzazione ex novo di impianti idrici, fognanti ed elettrici regolarmente allacciati alle reti preesistenti. Trattandosi di immobili ricadenti in zona agricola produttiva E1 sottoposta a molteplici vincoli (idrogeologico, paesaggistico, ecc.), la documentazione includeva una Relazione Paesaggistica mirata a dimostrare la compatibilità delle opere con il P.U.T.T./P. della Regione Puglia. A valle di tale istruttoria, la Commissione Paesaggistica ha espresso parere favorevole nella seduta dell'8 febbraio 2016.

Infine, tra gli allegati in atti a compendio della pratica, merita particolare attenzione il Certificato di Iscrizione nell'Elenco Provinciale degli Operatori Agrituristici rilasciato dalla Provincia di Lecce al Sig. nell'anno 2016. Tale documento, che autorizza l'esecutato alla somministrazione di 10 posti tavola e all'ospitalità in 10 posti letto, cristallizza di fatto la volontà e il piano complessivo di conversione dell'intero nucleo da ex podere rurale a struttura ricettiva diffusa.

- **SCIA prot.8118 prat.39-2018 del 15.03.2018:** Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario Sig., la Segnalazione Certificata di Inizio Attività redatta a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto ha per oggetto l'adeguamento interno del fabbricato per la destinazione a Bed & Breakfast, unitamente alla realizzazione di alcune sistemazioni esterne.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Come esplicitato nella Relazione Tecnica allegata al progetto, i lavori mirano a regolarizzare e riorganizzare gli spazi interni dell'immobile, confermandone in modo definitivo la vocazione e l'utilizzo come struttura ricettiva e agrituristica. Sul fronte delle modifiche interne, il progetto autorizza l'adeguamento dei preesistenti soppalchi in legno alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale, imponendo di garantire un'altezza sottostante non inferiore a 2,00 metri. È previsto, contestualmente, il sollevamento delle quote di alcuni impalcati posti in corrispondenza dei disimpegni e dei servizi igienici al fine di ripristinare in quegli ambienti un'altezza interna utile di 2,40 metri.

L'intervento prevede, inoltre, l'eliminazione di una parete del ripostiglio isolato con l'intento di unificare gli ambienti e creare un unico alloggio, unita alla rimozione di alcuni piccoli angoli cottura non più necessari e all'installazione di impianti per il ricircolo meccanico dell'aria all'interno dei vani bagno sprovvisti di aerazione naturale. Per quanto attiene, invece, le opere sulle aree scoperte, il titolo abilita la realizzazione di un nuovo varco di accesso carrabile sulla recinzione esistente fronte strada, da completarsi mediante l'edificazione di apposite colonnine destinate al sostegno di un cancello in ferro.

- **C.I.L.A. prot.5409 prat.14-2018 del 12.02.2018:** Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario ed eseguito, Sig.e redatta a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto, ha per oggetto la "Realizzazione impianto fognante a servizio delle strutture esistenti" ubicate in località Pagliarone, identificabili nell'ex podere n. 67.

Dall'esame delle dichiarazioni del progettista e delle tavole grafiche allegate alla pratica, l'intervento autorizzato consiste nell'adeguamento e nella realizzazione del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui a servizio dei fabbricati presenti nel compendio.

- **C.I.L.A. prot.18276 prat.119-2018 del 06.08.2018:** Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario, Sig., la Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, redatta a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto, ha per oggetto la "Sistemazione strada e realizzazione parte di recinzione lotto agricolo" presso il compendio in località Pagliarone (ex podere n. 67).

Dall'esame della Relazione Tecnica e degli elaborati grafici allegati, l'intervento autorizzato riguarda l'area scoperta e i terreni agricoli di pertinenza (ricadenti in Zona Agricola Produttiva Normale E1) e si articola in due opere principali.

La prima opera consiste nella sistemazione di un percorso poderale interno, lungo circa 545 metri, che attraversa longitudinalmente l'intero lotto collegando la Strada Provinciale 151 a una stradina comunale retrostante, situata in prossimità dell'area pinetata del Lago Alimini Grande. I lavori previsti consistono nel mero spianamento e rullatura del tracciato in terra battuta (indicato come "terreno vegetale compattato"), al fine di eliminare gli ostacoli e agevolare il transito dei mezzi meccanici impiegati per la coltivazione.

La seconda opera in progetto prevede la realizzazione di un tratto di recinzione a monte del terreno, in corrispondenza del confine con la predetta strada comunale. Tale recinzione è progettata per essere realizzata esclusivamente in muratura a secco (utilizzando pietrame informe), con una base di circa 60 cm, un restringimento in sommità a 30 cm e un'altezza totale pari a 1,30 metri. All'interno di tale muretto a secco, il titolo abilita la creazione di un varco di accesso carrabile (della larghezza di 3,70 metri), delimitato da un cancello in ferro a elementi verticali avente un'altezza massima di 1,70 metri.

- **P.d.C. n.30 del 06.05.2020:** Rilasciato dal Comune di Otranto in data 06.05.2020 all'attuale proprietario, Sig., a seguito di istanza originariamente presentata in data 26.02.2018 con protocollo n. 6582. Il titolo abilitativo, emesso ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 (accertamento di conformità), ha per oggetto specifico la sanatoria di un **pergoolatto** precedentemente realizzato in assenza di autorizzazione sulla parte **retrostantee**

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



del fabbricato principale, adibito ad uso abitativo e destinato all'attività agrituristica nell'ex podere n. 67.

Dall'esame della Relazione Tecnica a firma del Geom. Alberto Trotto, l'opera oggetto di sanatoria si configura come una struttura di tipo pergolato realizzata in legno, dotata di una copertura con telo passante di colore chiaro. Sotto il profilo tecnico e costruttivo, la struttura poggia da un lato direttamente sulla copertura del vecchio fabbricato tramite un'intelaiatura in ferro (progettata per consentire il regolare deflusso delle acque meteoriche); sul lato opposto, il pergolato è sostenuto da tre pilastri in legno ancorati a terra mediante supporti in ferro imbullonati alla pavimentazione. Su tali pilastri è posizionata una trave in legno volta a supportare i sovrastanti correntini, tra i quali risulta teso il telo.

Il provvedimento amministrativo e le asseverazioni tecniche attestano formalmente che il manufatto in questione non esprime alcuna nuova superficie utile e non genera alcun incremento di volumetria rispetto a quanto originariamente assentito.

Sotto il profilo amministrativo e vincolistico, trovandosi l'immobile in Zona E1 (Agricola Produttiva Normale) e ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico e idrogeologico, l'intervento ha richiesto e ottenuto la preventiva Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria n. 33, rilasciata in data 28.04.2020.

Si rileva che, nel tentativo di regolarizzare le perduranti difformità, l'esecutato ha recentemente depositato al Comune di Otranto le seguenti pratiche di accertamento di conformità e sanatoria (che sono in corso di istruttoria):

- **Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 25382 del 21.09.2023:**

Presentata al Comune di Otranto in data 21.09.2023 (assunta al protocollo n. 0025382) dall'attuale proprietario Sig., inerente all'immobile sito in località Pagliarone, identificato come ex podere n. 67 (Foglio 8, particelle 505 e 506). La pratica, a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto, si configura come una richiesta di sanatoria per opere realizzate in assenza di comunicazione di inizio lavori e in difformità rispetto a un precedente titolo edilizio.

Nello specifico, l'istanza mira a regolarizzare gli abusi eseguiti sui due piccoli corpi di fabbrica accessori (il locale deposito e l'ex forno con deposito retrostante), i cui lavori di recupero e sostituzione delle coperture in eternit erano stati originariamente autorizzati con la SCIA n. 215/2015 e la correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 72/2016.

Come si evince dalla Relazione Tecnica allegata e dai verbali di accertamento della Polizia Locale ivi citati, l'esecutato ha effettuato arbitrariamente una serie di interventi difformi rispetto al progetto assentito. Tali opere abusive, oggetto della presente richiesta di sanatoria, consistono in:

- Realizzazione del solaio di copertura e spostamento della porta di accesso rispetto allo stato di fatto;
- Chiusura di un finestrino posto sul lato posteriore e realizzazione di una tramezzatura interna differente da quanto previsto;
- Rivestimento di una parete e degli angoli del deposito con tavole in pietra leccese, nonché la realizzazione di un'aletta ad angolo (alta 1,38 mt) sempre in pietra leccese;
- Realizzazione di un caminetto in pietra leccese addossato all'esterno del locale deposito, dotato di bocca interna a raso;
- Predisposizione non autorizzata di impianti sia interni che esterni al fabbricato;
- Esecuzione di sistemazioni esterne, tra cui il posizionamento di vecchie pile in pietra leccese, la pavimentazione dell'area circostante con pietra di Cursi e l'abbassamento della quota esterna iniziale.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Un aspetto tecnico rilevante evidenziato nella relazione è che l'alterazione delle quote della pavimentazione esterna (rimossa e rifatta con un innalzamento del terreno adiacente di circa 15 cm) ha comportato un aumento della volumetria rispetto alla situazione preesistente all'esecuzione dei lavori.

Sotto il profilo amministrativo e vincolistico, ricadendo le opere in area tutelata dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR), l'istanza è congiunta a una formale richiesta di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica in Sanatoria, ai sensi degli artt. 167 e 181 del D.Lgs. 42/2004. Infine, a conferma del quadro di illiceità in cui si inserisce la pratica, all'interno della modulistica di istanza viene esplicitamente dichiarata "la pendenza di un contenzioso in atto, specificato come Denuncia presso Procura della Repubblica per opere abusive".

- **S.C.I.A. in Sanatoria prot. 41699 del 17.12.2024:** Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario ed esecutato, Sig., datata 06.12.2024 e formalmente assunta al protocollo n. 0041699 in data 17.12.2024. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività, redatta a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto, si configura sulla modulistica come un intervento ordinario di manutenzione straordinaria e ha per oggetto la "Ristrutturazione locali esistenti consistenti in ex forno realizzato dall'ERSAP con adiacente locale deposito".

Dall'esame della Relazione Tecnica allegata, il progetto si ricollega espressamente alla pregressa SCIA n. 215/2015 (e correlata Autorizzazione Paesaggistica n. 72/2016), ribadendo l'intenzione di recuperare i due piccoli corpi di fabbrica accessori che si presentavano in stato di conservazione precario. La finalità tecnico-urbanistica centrale dell'intervento risiede nella necessità di superare l'inidoneità igienico-sanitaria dei manufatti dovuta alla loro scarsa altezza (inferiore a 2,40 metri), puntando a raggiungere un'altezza media utile interna pari a 2,70 metri. A tal proposito, il progettista dichiara in modo esplicito che i lavori in questione sono preordinati a garantire in futuro ai locali una "destinazione diversa anche ad uso abitativo o simile".

Sotto il profilo operativo e costruttivo, i lavori previsti in progetto sull'ex forno e sul deposito annesso consistono analiticamente in:

- Rimozione e smaltimento in discarica autorizzata della copertura in lastre di eternit e della originaria copertura in cemento armato dell'ex forno.
- Esecuzione di uno scavo di sbancamento interno per una profondità massima di 50 cm, finalizzato all'abbassamento della quota di calpestio.
- Conseguente rinforzo del sistema di fondazione esistente mediante la posa di cordoli armati in cemento.
- Realizzazione di un nuovo solaio a falda inclinata in latero-cemento, da rifinire superiormente con il recupero delle tegole preesistenti e l'integrazione con elementi simili.
- Rivestimento esterno delle murature portanti tramite l'apposizione di pannelli coibentanti (spessore minimo 7 cm).
- Esecuzione di finiture di chiara natura residenziale, comprendenti intonaco civile "bianco mediterraneo" sia all'esterno che all'interno, pavimentazioni e rivestimenti parietali in ceramica.
- Realizzazione ex novo degli impianti idrico, fognante ed elettrico.
- Realizzazione di un apposito slargo esterno per permettere l'accesso alla struttura alla nuova quota ribassata scaturita dallo sbancamento.

Sotto il profilo amministrativo e peritale, preme sottolineare alcune criticità rilevabili dal titolo stesso.

In primo luogo e in potenziale contrasto con il procedimento in sanatoria precedentemente attivato tramite l'Istanza prot. 25382/2023, l'istanza in esame non è presentata come sanatoria, bensì come dichiarazione di asseverazione dello stato attuale "pienamente conforme" alla documentazione legittima originaria (edificazione ante 1967 ed ex C.E. 03/1989).

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



In secondo luogo, pur ricadendo in un'area vincolata, il tecnico assevera che l'intervento non necessita di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, in quanto non comporterebbe alterazione dell'aspetto esteriore.

Infine, vi è una palese contraddizione documentale intrinseca: mentre la relazione tecnica prescrive dettagliatamente la "rimozione copertura esistente in lastre di eternit", il modulo di asseverazione principale dichiara testualmente che le opere "non interessano parti di edifici con presenza di fibre di amianto".

- **Istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria prot. 42879 del 31.12.2024:**

Presentata al Comune di Otranto dall'attuale proprietario ed eseguito, Sig., e assunta formalmente al protocollo n. 0042879 in data 31.12.2024. L'istanza, istruita e redatta a firma del tecnico incaricato Geom. Alberto Trotto, si configura come una formale richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria per *"opere realizzate senza comunicazione di inizio lavori e della ditta esecutrice"*.

Dall'esame della documentazione e delle dichiarazioni allegate alla pratica, l'intervento mira specificamente a sanare dal punto di vista amministrativo il *"Rifacimento solai e ristrutturazione locali agricoli esistenti"* presso il compendio di località Pagliarone, ex podere n. 67 (censito al NCEU al Foglio 8, particelle 505 e 506).

L'istanza si ricollega in maniera inequivocabile alla pregressa situazione dei corpi accessori: all'interno del modulo di dichiarazione in merito all'affidamento dell'incarico, l'esecutore dichiara infatti di dover sanare *"opere eseguite [...] senza comunicazione dell'inizio degli stessi, opere già previste con la SCIA n. 215/2015 opere che prevedevano la ristrutturazione di due manufatti esistenti"*. Tali manufatti corrispondono esattamente al corpo ex forno con annesso deposito e al deposito isolato.

Sotto il profilo urbanistico e normativo, gli interventi vengono inquadrati come opere di "ristrutturazione edilizia" (ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f del d.P.R. 380/2001) ricadenti in Zona E1 - Agricola Produttiva Normale. Per quanto attiene invece l'ambito vincolistico, ricadendo gli immobili in un'area assoggettata al Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) della Regione Puglia, la pratica risulta sottoposta a procedimento di autorizzazione paesaggistica semplificata, per il quale viene allegata l'apposita documentazione.

In merito a tali ultime istanze, risulta che l'Ufficio Tecnico Comunale, con nota acquisita al prot. 33189 del 01/10/2025, ha ufficialmente riscontrato che le predette pratiche *"sono in corso di istruttoria paesaggistica"* e che è previsto un sopralluogo per l'attività di ispezione edilizia.

Conseguentemente, non essendosi perfezionato alcun iter autorizzativo e difettando i prescritti nulla osta paesaggistici, tali pratiche non costituiscono alcun titolo edilizio valido e non spiegano alcun effetto legittimante sulle opere abusive.

3.3.3. *Conformità urbanistico-edilizia:*

Dal raffronto tra i titoli edilizi originari, lo stato dei luoghi e l'esito dei procedimenti penali incardinati (Procedimento Penale n. 6972/2012 R.G.N.R. e successivi), emerge un quadro di gravi abusi edilizi, insanabili in ragione del vincolo paesaggistico assoluto (D.Lgs. 42/2004) gravante sull'area.

Come accertato dal Corpo Forestale dello Stato (Sopralluoghi del 21.05.2012 e del 19.09.2019) e definitivamente cristallizzato dalla Sentenza di condanna del Tribunale Penale di Lecce (Sent. 23.06.2015), confermata dalle Sentenze della **Corte di Appello di Lecce (Sent. n. 1407 del 01.10.2018 e Sent. n. 1298 del 10.09.2025)**, sussistono opere eseguite in totale assenza di permesso di costruire e di autorizzazione paesaggistica, per le quali l'Autorità Giudiziaria ha **ordinato la rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante demolizione**, che si elencano di seguito:

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



1. **Chiusura di veranda:** Chiusura di una veranda coperta antistante il fabbricato per tutta la sua consistenza (circa mt. 4,70 x 4,00), con conseguente ampliamento abusivo della superficie utile per circa 18,80 mq.
2. **Modifica dei prospetti:** Modifica non autorizzata di tutti i prospetti, con realizzazione di un vano porta, di un finestrino sul prospetto laterale destro, chiusura di una finestra esistente e trasformazione di due finestre in porte sul prospetto posteriore.
3. **Frazionamento abusivo (n. 5 Monolocali):** Trasformazione dell'immobile, tramite tramezzature interne, in n. 5 monolocali indipendenti, tutti illecitamente dotati di bagno finito, angolo cottura, soppalco in legno con scala, intonaco, pavimentazione e impiantistica autonoma (mutamento di destinazione d'uso di fatto per attività ricettiva).
4. **Ampliamento volumetrico (Bagni):** Realizzazione di un ampliamento strutturale tra l'abitazione principale e quella adiacente, consistente nella costruzione ex novo di n. 2 bagni, per una superficie coperta di circa 7,00 mq e un volume abusivo di circa 28,00 mc.
5. **Sistemazioni esterne:** Sistemazione di una parte dell'area retrostante il fabbricato con apporto e spianamento di "tufina" per una superficie di circa 110,00 mq.
6. **Pergolato:** Realizzazione di un pergolato in legno sulla parte est del fabbricato (dimensioni mt. 12,00 x 6,00, altezza mt. 3,00) con copertura costituita da teli passanti su travi.

Essendo intervenuta statuizione penale del Giudice di demolizione per opere eseguite in zona vincolata, il compendio dovrà essere epurato da tali manufatti. I relativi oneri e costi di abbattimento, smaltimento e ripristino delle condizioni assentite andranno necessariamente decurtati dal più probabile valore di mercato in sede di stima.

3.3.4. *Conformità catastale:*

Ai sensi dell'art. 173-bis c.p.c. e dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge n. 52/1985, si è proceduto al raffronto tra lo stato di fatto del compendio immobiliare identificato al Foglio 8, Particella 506, Subalterno 7, i dati di classamento e l'ultima planimetria catastale depositata in atti presso l'Agenzia delle Entrate.

Dall'indagine esperita emerge una complessa anomalia tecnico-amministrativa caratterizzata da un'apparente regolarità grafica. Contrariamente a quanto accade in presenza di illeciti edilizi, l'ultima planimetria catastale risulta materialmente conforme all'attuale stato dei luoghi. Sulla scheda catastale, infatti, sono stati impropriamente rappresentati tutti i vani e le distribuzioni interne frutto dell'intervento abusivo e del frazionamento, recando l'esplicita indicazione di numerose camere, molteplici servizi igienici, zone letto e cucina.

A fronte di tale conformità puramente grafica, si riscontra tuttavia una palese incongruenza di classamento.

L'immobile risulta infatti tuttora censito in Categoria D/10, riferita ai fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Tale inquadramento risulta in evidente contrasto con la stessa rappresentazione planimetrica depositata, la quale evidenzia una destinazione d'uso di fatto di tipo residenziale e ricettivo, completamente avulsa dalla conduzione agricola del fondo.

Occorre inoltre evidenziare che la materiale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non conferisce alcuna legittimità urbanistica alle opere rappresentate. Essendo le opere interne ed esterne prive di un valido titolo edilizio e, soprattutto, soggette a Sentenza di demolizione per violazione del vincolo paesaggistico, la planimetria attualmente in atti cristallizza e rappresenta uno stato dei luoghi radicalmente illecito.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Per ripristinare la necessaria regolarità urbanistico-edilizia e catastale del bene, si dovrà procedere, inevitabilmente, all'esecuzione dei lavori di rimessione in pristino e demolizione delle opere abusive ordinati dall'Autorità Giudiziaria. Conseguentemente all'esecuzione di tali lavori edilizi, la distribuzione interna e la consistenza volumetrica dell'immobile muteranno in modo radicale rispetto all'attuale configurazione, rendendo in tal modo la planimetria odierna non più rispondente alla realtà.

Pertanto, ad avvenuta demolizione, si renderà obbligatorio un nuovo e definitivo aggiornamento catastale, consistente nella redazione e deposito telematico di una nuova pratica DOCFA che rappresenti fedelmente il reale stato legittimo ripristinato, con contestuale inquadramento della categoria catastale.

I costi per oneri professionali e tecnici necessari per tale variazione ammontano complessivamente a € 2.500,00.

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali: nessuno	
Ulteriori avvertenze: nessuno	
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia	€ 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'analisi della documentazione ipocatastale e della certificazione notarile in atti, si evince che l'odierno debitore esecutato, Sig., ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell'intero compendio immobiliare in due momenti distinti, stipulando atti di compravendita negli anni 2006 e 2009.

I danti causa diretti, nonché precedenti proprietari storici dell'intero fondo agricolo e dei fabbricati, erano i numerosi componenti della famiglia Pasca (tra cui, Pasca e Pasca), i quali avevano a loro volta consolidato le rispettive quote a seguito di successioni ereditarie dei genitori e De e di successivi atti di divisione familiare intervenuti nel 2002. Risalendo ulteriormente nella catena dei trasferimenti, la genesi proprietaria del compendio è legata all'intervento statale nelle zone agricole: i terreni e il podere originario furono infatti acquisiti dall'Ente di Riforma Fondiaria (ex ERSAP) e assegnati al capostipite, con vincoli di indivisibilità e inalienabilità che ad oggi risultano del tutto cessati

Descrizione: **Complesso immobiliare costituito da fabbricati in parte destinati ad attività agricola ed in parte costituiti da alloggi per attività agrituristica o per turismo rurale**
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Complesso immobiliare costituito da fabbricati in parte destinati ad attività agricola ed in parte costituiti da alloggi per attività agrituristica o per turismo rurale**, sito nel territorio del Comune di Otranto, all'interno di un'area a chiara vocazione agricola e naturalistica posizionata a nord-ovest rispetto al centro abitato cittadino.

Nello specifico, il compendio sorge nella località denominata "Pagliarone" e corrisponde storicamente all'insediamento rurale noto come "podere 67".

Dal punto di vista geografico e viabilistico, la proprietà si colloca in una posizione strategica, trovandosi interposta tra la **Strada Provinciale 151 (SP 151)**, che ne delimita il confine occidentale e ne costituisce l'asse di accesso principale, e il bacino idrico del **Lago Alimini Grande** situato a est.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



L'osservazione a scala più ampia evidenzia la prossimità dell'area a siti costieri di elevato pregio paesaggistico e turistico, trovandosi a breve distanza dal sistema dei Laghi Alimini (Grande e Piccolo) e da rinomate località balneari dell'Adriatico, quali Baia dei Turchi e Baia Mulino d'Acqua.

Il complesso immobiliare si trova concentrato all'estremità occidentale della particella 506, a diretto ridosso della carreggiata della SP 15, e risulta articolato in più corpi di fabbrica indipendenti, tutti insistenti sulla medesima area di pertinenza, così riassumibili:

- **Corpo Principale (Abitativo/Ricettivo)**

Sotto il profilo strutturale ed architettonico, l'edificio si sviluppa interamente al piano terra.

L'esame congiunto dello stato dei luoghi e degli elaborati grafici di rilievo restituisce l'immagine di un unico corpo di fabbrica principale che, pur nella sua continuità strutturale, si presenta funzionalmente, architettonicamente e impiantisticamente ripartito in distinte porzioni. Tali aree sono l'esito di evidenti interventi di riorganizzazione interna ed esterna volti a coniugare l'uso residenziale con quello agriturismo-ricettivo. Procedendo a una disamina analitica di dettaglio, si individuano le seguenti macro-aree:

1. L'Unità Padronale

Collocata sul lato occidentale, costituisce il nucleo abitativo originario. L'unità si articola in una zona giorno (Ingresso, Pranzo, Soggiorno) e una zona notte (Letto), servite da disimpegni e servizi igienici.

- *Strutture verticali*: Murature portanti finite esternamente con intonaco civile di colore chiaro, coronate da una cornice decorativa merlata in pietra leccese. All'interno, le partizioni verticali si presentano regolarmente intonacate e tinteggiate, con presenza di un camino angolare rivestito in pietra.
- *Solai*: Piani, di tipo tradizionale in laterocemento, con altezze utili interne variabili tra i 2,40 mt e i 2,65 mt. Si evidenziano all'intradosso diffuse e visibili tracce di infiltrazioni meteoriche.
- *Infissi esterni ed interni*: Gli infissi esterni sono costituiti da telai provvisti di oscuranti a persiana di colore verde scuro, riquadrati da cornici lapidee. Gli infissi interni sono porte a battente in legno (in essenza scura, oppure laccate in verde chiaro) e porte scorrevoli con inserti in vetro satinato ad arco.
- *Pavimentazione interna ed esterna*: L'area pertinenziale esterna risulta interamente pavimentata in lastre di pietra locale (chianche). La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle di ceramica di colore chiaro.
- *Rivestimento servizi interni*: Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle ceramiche chiare, dotate di sanitari a colonna e box doccia.
- *Portone di ingresso*: Costituito da un portoncino a battente di colore verde scuro, inserito in un portale lapideo.
- *Impianti*:
 - *TV*: Impianto a vista con apparecchi e cablaggi. *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: non valutabile "n.v."
 - *Antifurto*: Assente.
 - *Condizionamento*: Impianto ad espansione diretta con terminali split a parete. *Stato d'uso*: Sufficiente/Mediocre. *Conformità*: Non conforme.
 - *Gas*: Assente (non si rilevano radiatori idronici per riscaldamento né reti di adduzione gas).
 - *Diffusione sonora*: Assente.
 - *Elettrico*: Rete sottotraccia di tipo civile standard. *Stato d'uso*: Mediocre (potenziali criticità derivanti dalle infiltrazioni a soffitto). *Conformità*: n.v.
 - *Fognatura*: Allacciato al sistema di smaltimento autonomo (fossa Imhoff). *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.
 - *Idrico*: A servizio dei bagni e della cucina, con produzione di acqua calda sanitaria demandata a boiler elettrici ad accumulo. *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.
 - *Fotovoltaico*: Accertata la presenza di un vano tecnico dedicato ospitante l'inverter dell'impianto. *Stato d'uso*: Buono. *Conformità*: n.v.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



2. Le n. 5 Unità Ricettive con Soppalco

Porzione posta in adiacenza sul lato orientale, concepita con rigida distribuzione modulare: ogni unità è provvista di vano letto, angolo cottura ("K") e bagno.

- *Strutture verticali*: All'interno, le pareti sono rifinite con tinteggiatura a effetto spugnato/spatolato nelle tonalità del turchese/verde acqua.
- *Solai*: L'impalcato di copertura presenta andamento a falda inclinata, con altezza utile originaria variabile tra 3,30 mt e 4,50 mt. All'interno sono stati realizzati solai intermedi in legno (travi e tavolato) per ricavare i "Soppalchi", aventi tuttavia altezze non abitabili variabili da 1,95/2,40 mt a scendere fino a 0,90 mt.
- *Infissi esterni ed interni*: Infissi esterni vetrati con telaio bianco all'interno, protetti da persiane a stecche di colore rosso bordeaux. Le porte interne sono prevalentemente scorrevoli in legno laccato color verde acqua.
- *Pavimentazione interna ed esterna*: L'area di corte antistante è pavimentata in basolato di pietra. La pavimentazione dei piani terra è in piastrelle di ceramica chiara posate in diagonale; gli impalcati soppalcati presentano finiture lignee o in laminato.
- *Rivestimento servizi interni*: Piastrelle di ceramica posate in diagonale con motivi bicolore (fasce beige/rosate), dotati di sanitari a colonna e chiusure doccia a tenda.
- *Portone di ingresso*: Accessi indipendenti costituiti da ampie aperture vetrate dotate di persiana esterna bordeaux.
- *Impianti*:
 - *TV*: Apparecchi installati a parete in ogni unità. *Stato d'uso*: Buono. *Conformità*: n.v.
 - *Antifurto*: Assente.
 - *Condizionamento*: Strutturato con terminali fan-coil a pavimento al piano terra e split a parete sui soppalchi. *Stato d'uso*: sufficiente. *Conformità*: n.v.
 - *Gas*: Assente.
 - *Diffusione sonora*: Assente.
 - *Elettrico*: Rete sottotraccia di tipo civile standard. *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.
 - *Fognatura*: Allacciato al sistema di smaltimento autonomo (fossa Imhoff). *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.
 - *Idrico*: A servizio dei bagni e degli angoli cottura, con scaldabagni elettrici. *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.

3. Il Pergolato e le Aree Comuni Esterne

Area coperta situata a ridosso della corte retrostante, destinata alla ristorazione all'aperto, identificata planimetricamente come "Tettoia".

- *Strutture verticali*: Struttura portante costituita da pilastri verticali in legno. Il perimetro è in gran parte delimitato da un parapetto basso in massicci blocchi di pietra posati a secco.
- *Solai*: Impalcato di copertura ombreggiante, costituito da un'orditura di travature in legno intervallate da fasce di telo o doghe.
- *Pavimentazione esterna*: L'intera superficie di calpestio, in continuità con la corte esterna, è realizzata in basolato di pietra locale.
- *Impianti*:
 - *Elettrico*: Impianto di illuminazione e di alimentazione forza motrice a servizio della zona banco esterna. Sulla parete adiacente sono installati i motori esterni dei condizionatori. *Stato d'uso*: Sufficiente. *Conformità*: n.v.

È doveroso ribadire che l'intera configurazione architettonica e distributiva appena descritta, ivi inclusi la divisione in monolocali, la realizzazione dei soppalchi, i bagni in ampliamento, la tettoia e la veranda chiusa, costituisce il corpo di un reato edilizio e paesaggistico definitivamente accertato; le opere descritte sono difatti prive di titoli abilitativi validi e risultano gravate da sentenza penale che ne impone la demolizione e la conseguente rimessione in pristino.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



- **Corpo Accessorio 1 (Forno e Depositi):**

Il "Corpo Accessorio 1" si presenta come un manufatto isolato, posizionato nell'area di pertinenza esterna e distaccato rispetto al fabbricato principale abitativo/ricettivo.

Dal punto di vista storico e urbanistico, come già emerso dalla ricostruzione dei titoli edilizi, questa struttura rappresenta l'antico "forno rurale" originario, edificato in epoca antecedente al 1967 dall'Ente di Riforma Fondiaria (ERSAP) a corredo del podere colonico.

Dal sopralluogo svolto è emerso che il manufatto risulta planimetricamente articolato in tre piccoli volumi contigui e allineati: un modulo centrale identificato per l'appunto come "Forno", affiancato da due locali laterali identificati come "Deposito", di cui uno riporta un'altezza interna pari a circa 2,50 metri.

Sotto il profilo costruttivo e architettonico, la struttura si presenta in uno stato prevalentemente rustico ed è caratterizzata da una commistione di materiali.

La porzione centrale, che ospita il forno tradizionale, conserva i tratti tipici dell'edilizia rurale, essendo realizzata con spesse murature in conci di pietra locale e tufo a faccia vista, sormontata da una piccola copertura a falda inclinata.

I due vani laterali adibiti a deposito, al contrario, presentano pareti realizzate con più recenti blocchi di cemento lasciati completamente al grezzo e privi di intonaco. Le coperture di questi vani deposito risultano costituite da lastre ondulate a vista, verosimilmente posate a seguito dei lavori di rimozione delle vecchie coperture in eternit oggetto della S.C.I.A. presentata nell'anno 2015. L'accesso ai locali di deposito è garantito da semplici porte metalliche a battente.

Gli interni dei locali deposito si presentano del tutto privi di finiture o rivestimenti, con solai e murature a vista, ed appaiono materialmente utilizzati per lo stoccaggio di materiali vari, tubazioni, attrezzature e cassette in plastica per uso agricolo.

Esternamente, il corpo accessorio è circondato in parte da vegetazione spontanea e in parte da un'area pavimentata con basolato. In stretta adiacenza ai prospetti del manufatto sono stati realizzati ulteriori elementi a servizio dell'area scoperta: nello specifico, si rileva la presenza di un blocco lavabo esterno in muratura con piano d'appoggio e attacchi idrici (presso il quale è allocata anche una lavatrice), nonché un limitrofo barbecue realizzato in mattoni rossi a faccia vista.

- **Corpo Accessorio 2 (Deposito isolato):**

Il "Corpo Accessorio 2" è ubicato all'interno dell'area scoperta di pertinenza, collocato in posizione distaccata a sud rispetto al nucleo abitativo/ricettivo principale e separato anche dal primo blocco accessorio (quello contenente il forno rurale) che si trova invece più a ovest.

Sotto il profilo planimetrico e distributivo, la struttura si presenta in maniera molto semplice, configurandosi come un piccolo volume elementare a pianta rettangolare costituito da un unico ambiente indiviso.

L'accesso all'interno del locale è garantito da un'unica porta d'ingresso posizionata sul lato lungo del perimetro rivolto a nord, direttamente prospiciente l'ampia area di corte.

Sotto il profilo esterno, la struttura si presenta con facciate intonacate e tinteggiate in tonalità chiara, impreziosite da elementi angolari e cornici in pietra leccese a vista. Addossata a uno dei prospetti esterni, si rileva inoltre la presenza di una fontana ornamentale in pietra con relativa vasca di raccolta.

All'interno, il locale sviluppa un'altezza utile pari a 2,40 metri. Dal punto di vista distributivo, lo spazio non si presenta come un unico ambiente indiviso per lo stoccaggio, ma è ripartito per ospitare funzioni abitative.

Il vano principale è arredato come camera da letto, all'interno del quale spicca un elemento architettonico caratteristico: una nicchia ricavata nello spessore murario, incorniciata in pietra, appositamente creata per alloggiare un minifrigo.

A servizio della camera, separato da una porta scorrevole in legno, è stato ricavato un piccolo vano finestrato interamente destinato ad angolo cottura, completo di arredi su misura, lavello, piano cottura, cappa ed elettrodomestici. L'unità è inoltre dotata di un servizio igienico completo ed indipendente, anch'esso finestrato, attrezzato con lavabo, vaso, bidet e una zona doccia.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Per quanto attiene alle finiture e agli impianti, dal sopralluogo svolto è emerso un livello di completamento tipico delle civili abitazioni.

Le pavimentazioni di tutti gli ambienti sono realizzate con piastrelle in ceramica di colore chiaro posate a correre.

Le pareti e i soffitti si presentano regolarmente intonacati e tinteggiati di bianco, mentre il servizio igienico è caratterizzato da un rivestimento parietale a mezza altezza realizzato con maioliche quadrate di colore blu.

L'angolo cottura presenta un rivestimento paraschizzi in piastrelle chiare in corrispondenza del piano di lavoro. L'intero manufatto risulta servito da un impianto elettrico completo (con punti luce a soffitto, applique a parete e prese di corrente ben visibili) e da un impianto idrico-fognario funzionante a servizio del bagno e della cucina.

Consistenza immobiliare:

Per quanto riguarda la consistenza immobiliare in esame, lo scrivente ha fatto riferimento alla superficie commerciale omogeneizzata, e quindi alle norme o convenzioni formalizzate, circolanti nel contesto delle valutazioni immobiliari:

- norma ISO 9836 "Norme prestazionali in edilizia – Definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume" pubblicata dall'UNI in recepimento della norma internazionale;
- Dpr marzo 1998, n.138 "Regolamento recante norme della revisione generale delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo";
- Norma UNI 10750 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" elaborata dall'Uniter ente federato all'UNI.

Criteri di misurazione:

a) Vani principali ed accessori diretti

Si determinano misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali – (queste ultime sono da considerare fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni, che sono computati per intero, sono da considerare per il loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 50 cm), mentre i muri in comunione sono da considerare nella misura massima del 50% del loro spessore effettivo (e comunque fino ad un massimo di 25 cm).

La superficie deve essere arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (DPR 138/98).

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento, la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione od altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà

Calcolo della superficie omogeneizzata:

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 1% per le superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente 25,00 mq;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie, fino a 25,00 mq;
 - nella misura del 5%, per la quota eccedente 25,00 mq.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

- del 50%, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25%, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Prima di procedere al calcolo della "Superficie omogeneizzata" secondo i criteri appena descritti, occorre evidenziare che il predetto calcolo richiede un rigore metodologico assoluto, soprattutto in presenza di abusi complessi, come nel caso di specie.

In altri termini, al fine di individuare il corretto valore di mercato, l'indagine estimativa non può fondarsi sullo stato di fatto attuale, bensì deve ancorarsi in modo oggettivo allo stato legittimo dell'immobile, procedendo allo scorporo di tutte le volumetrie e superfici realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo o colpite da ordine giudiziale di rimessione in pristino.

Sulla scorta di tale principio, la quantificazione che segue è stata condotta applicando le metodologie di calcolo codificate dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, nonché dalle pertinenti Norme UNI.

Procedendo all'analisi delle superfici, il corpo principale del fabbricato, epurato degli ampliamenti sanzionati (servizi igienici) e dei volumi interni illeciti (soppalchi), e privato del contestato ampliamento ex "Piano Casa" (venuto meno a seguito della revoca della sanatoria presupposta), sviluppa una consistenza lorda legittima pari a **198,00 mq**, da computarsi al 100%.

Per quanto attiene alla veranda coperta antistante l'abitazione, in ottemperanza all'ordine di riapertura della stessa, l'area (pari a 18,80 mq) torna ad assumere la propria natura originaria. Configurandosi come pertinenza esclusiva di ornamento direttamente comunicante con i vani principali e di superficie inferiore alla soglia dei 25,00 mq, ad essa si applica il coefficiente di omogeneizzazione del 30%, determinando una superficie commerciale di **5,64 mq**.

I corpi di fabbrica accessori e distaccati (locale ex-forno ERSAP, deposito adiacente e deposito isolato) sviluppano una superficie lorda complessiva accertata di 66,47 mq. Tali manufatti, inquadrabili quali pertinenze esclusive accessorie non direttamente comunicanti con l'abitazione principale, concorrono alla formazione della superficie commerciale con un'incidenza percentuale del 25%, generando una consistenza ragguagliata di **16,62 mq**.

Infine, la determinazione della superficie scoperta di pertinenza (resede o corte esclusiva) richiede di isolare la sola area costituente l'Ente Urbano (identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 506), estesa per nominali 2.490 mq. Sottraendo da tale estensione l'impronta a terra di tutti i manufatti precedentemente descritti (pari a circa 290 mq), si ottiene una superficie scoperta netta di circa 2.200 mq. Secondo i criteri normativi, tale area viene computata nella misura del 10% fino a concorrenza della superficie dei vani principali (ovvero per i primi 205,00 mq) e nella misura del 2% per la quota eccedente (i restanti 1.995,00 mq). Tale calcolo produce una superficie scoperta omogeneizzata complessiva di **60,40 mq**.

In sintesi:

Destinazione	Parametro	Valore Reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Corpo Principale:	Sup. reale lorda	198,00	1,00	198,00
Veranda coperta Corpo Principale	"	18,80	0,30	5,64
Corpi di fabbrica accessori	"	66,47	0,25	16,62
Sup. esterna	Sup. reale lorda	205,00	0,10	20,50
		1.995,00	0,01	19,95
Superficie omogeneizzata:				261,00

Descrizione: **Terreno agricolo**
di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Terreno agricolo** sito in Otranto (LE), loc. "Fontanelle" o "Pagliarone" (già "Podere 67").

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende, in stretta connessione fisica e funzionale con il nucleo edificato, una vasta estensione di terreno agricolo. Tale fondo si sviluppa nella porzione nord-occidentale del territorio comunale di Otranto, interposto tra la viabilità provinciale e il bacino del Lago Alimini Grande.

Sotto il profilo morfologico, il terreno si presenta pressoché pianeggiante, caratterizzato da uno strato superficiale di terreno vegetale di modesto spessore (circa 20-50 cm) poggiante su un substrato roccioso di calcarenite compatta (localmente nota come tufo).

Planimetricamente, l'intera proprietà agricola si configura come una lunga e stretta fascia rettangolare (a guisa di "striscia") che si sviluppa con andamento longitudinale in direzione Ovest-Est. Partendo dal fronte strada della Strada Provinciale 151 (lato Ovest), il lotto si estende in profondità per una lunghezza di circa 545 metri, giungendo a lambire il confine orientale segnato da una strada podere/comunale posta a ridosso dell'area pinetata del Lago Alimini Grande. L'accessibilità e la percorribilità dell'intero fondo sono garantite da una strada interpoderale interna in terra battuta ("terreno vegetale compattato"), autorizzata e sistemata nel 2018 per agevolare il transito dei mezzi agricoli.

Dal punto di vista vegetativo e Qualità Colturali, il patrimonio agronomico del fondo si articola in diverse destinazioni d'uso, palesemente differenziate anche a livello visivo:

- **L'Uliveto:**

Costituisce la frazione colturale predominante e si caratterizza per una spiccata dicotomia del suo stato vegetativo. Da un lato, persistono aree in cui gli esemplari arborei adulti si presentano con chiome rade, diffuse branche secche e segni di severi interventi di potatura.

Tale condizione fitosanitaria precaria, visibilmente compromessa in ampie zone, appare pienamente compatibile con la sindrome del disseccamento rapido che affligge il patrimonio olivicolo salentino, inficiandone la capacità produttiva.

Dall'altro lato, a parziale compensazione e riqualificazione agronomica del fondo, è stata accertata l'esistenza di una vasta area, estesa per circa un ettaro (10.000 mq), interessata da un **nuovo impianto olivicolo**. Come si evince dai rilievi fotografici in atti, questa specifica porzione di terreno è stata oggetto di una recente e accurata piantumazione di esemplari giovani, messi a dimora con l'ausilio di appositi tutori di sostegno e disposti secondo un sesto d'impianto geometricamente regolare.

Tale miglione fondiaria denota una gestione attiva volta al parziale ripristino del potenziale reddituale dell'azienda agricola.

- **Il Seminativo e l'Orto:**

In alcune fasce del compendio, l'area si presenta sgombra da alberature e soggetta a recenti lavorazioni meccaniche (aratura/fresatura). In prossimità delle aree edificate, si rileva la presenza di specifiche colture orticole in atto, disposte in filari regolari e servite da un impianto di irrigazione localizzato.

- **Aree a Pascolo e Incolto:**

Nelle porzioni più distanti dall'ingresso, procedendo verso il limite orientale, il terreno assume un aspetto rustico, caratterizzandosi per la presenza di folta vegetazione spontanea, erbe infestanti e macchia arbustiva, coerente con la classificazione catastale di "pascolo cespuglioso".

Un aspetto di fondamentale importanza estimativa, emerso dall'ispezione dei luoghi, è la presenza sparsa sul fondo agricolo di strutture precarie e materiali vari, non chiaramente identificabili nei titoli edilizi legittimanti analizzati in precedenza. Nello specifico, si rileva:

- **Strutture precarie ad uso ricovero/deposito:** È presente una tettoia aperta, realizzata con pilastri in blocchi di cemento a vista ("blocchetti") e sovrastante copertura in lastre ondulate.

Sotto e attorno a tale struttura si osserva l'accatastamento disordinato di materiali edili (lastre in pietra, conci), masserizie varie, tubazioni e attrezzature agricole obsolete, tra cui spicca la presenza di una vecchia macchina operatrice/rimorchio agricolo in evidente stato di abbandono.

- **Strutture ad uso zootecnico amatoriale:**

In adiacenza all'area orticola, insiste un manufatto recintato di forma rettangolare, poggiante su un basamento in muratura di blocchi di cemento e perimetrato da intelaiature in legno e rete metallica, conformato e verosimilmente utilizzato ad uso voliera o pollaio.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Altrove sul fondo si notano piccoli muretti a secco parzialmente diruti, vecchie recinzioni e porzioni di piccoli fabbricati diruti o ruderi in pietra/tufo parzialmente occultati dalla vegetazione spontanea.

7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima:

La determinazione del più probabile Valore di Mercato del compendio immobiliare in esame, stante la complessa stratificazione di abusi edilizi gravati da ordine del Giudice penale di demolizione e la contestuale presenza di un'estesa superficie agricola (caratterizzata in parte da un nuovo impianto olivicolo), impone l'adozione di un approccio estimativo rigoroso e strutturato in fasi successive.

La metodologia prescelta è finalizzata a quantificare l'effettivo valore del compendio, depurato dalle difformità insanabili, senza tuttavia trascurare la reale utilità economica generata allo stato attuale.

Per la valutazione del nucleo edificato, l'indagine si articolerà secondo i seguenti passaggi procedurali e logico-estimativi:

A. Criterio Sintetico-Comparativo e Computo Analitico dei Costi di Ripristino

In prima istanza, la valutazione verrà condotta applicando il procedimento sintetico-comparativo diretto (Market Approach).

Tale criterio mira a individuare il valore del solo "stato legittimo" dell'immobile, assumendo a parametro di riferimento i prezzi di compravendita di beni analoghi ubicati nella stessa microzona del Comune di Otranto.

Al valore lordo così determinato, in ottemperanza ai dettami giurisprudenziali in materia di esecuzioni immobiliari, dovrà essere analiticamente detratto l'onere economico necessario per la regolarizzazione urbanistica e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

Tali oneri (comprendenti la demolizione delle volumetrie e delle superfici soppalcate illecite, la rimozione degli impianti non conformi, le opere di ripristino e i costi di smaltimento a discarica autorizzata) verranno computati in maniera specifica ed analitica avvalendosi delle voci e dei costi unitari desunti dal vigente Prezziario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Puglia (Edizione 2025).

B. Criterio dello "Stato d'Uso" (Approccio Reddittuale Finanziario Indiretto)

Al fine di confermare e corroborare il Valore di Mercato netto precedentemente determinato attraverso il Criterio Sintetico-Comparativo, si ritiene metodologicamente necessario procedere a un'ulteriore e parallela valutazione del nucleo edificato (Punto A) applicando il Criterio dello Stato d'Uso (Approccio Reddittuale Finanziario Indiretto o *Income Approach*), in quanto l'immobile, stante la sua materialità e la sua attuale destinazione ad attività agrituristica e ricettiva, esprime un'innegabile utilità economica residua.

Si procederà pertanto alla stima secondo lo "Stato d'Uso", ricorrendo al criterio della capitalizzazione dei redditi (*Income Approach*).

Tale metodologia mira a quantificare il valore di godimento del bene attraverso l'attualizzazione dei redditi netti futuri ritraibili dall'impiego dell'immobile nello stato di fatto in cui versa.

Data la natura abusiva di ampie porzioni del fabbricato e l'incombenza di provvedimenti repressivi, la base di calcolo non potrà in alcun modo consistere in una rendita perpetua. La sua capitalizzazione avverrà, di contro, considerando una rendita temporanea limitata a un orizzonte temporale stimato di 20 anni, parametro ritenuto congruo per rappresentare l'utilità economica residua e la precarietà giuridica del cespite.

Per quanto attiene i terreni agricoli pertinenti (valutati per l'effettiva destinazione culturale), lo scrivente ritiene di dover applicare un "Approccio diretto di mercato" attraverso un procedimento di tipo sintetico comparativo.

Nel caso specifico è stato preso come riferimento l'Osservatorio dei Valori Agricoli – O.V.A. (WWW.exeo.it), con la consapevolezza che i valori in esso indicati devono essere opportunamente corretti sulla base delle caratteristiche locali della zona e della reale produttività della pianta.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



7.2. 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 ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

7.3. Valutazione corpi

Complesso immobiliare costituito da fabbricati in parte destinati ad attività agricola ed in parte costituiti da alloggi per attività agrituristiche o per turismo rurale di cui al punto A

A. Criterio Sintetico-Comparativo e Computo Analitico dei Costi di Ripristino

Per la determinazione del più probabile Valore di Mercato (Market Approach) della porzione legittima, si è proceduto a un'indagine sul mercato immobiliare locale, focalizzando la ricerca su fabbricati di tipologia rurale/agrituristica insistenti nell'agro di Otranto (Zona OMI R3), dotati di pertinenze scoperte e comparabili per vetustà e stato manutentivo.

Trattandosi di immobili "in vetrina" (ovvero valori di *asking price* o prezzo di offerta), la prassi estimativa impone l'applicazione di un coefficiente di abbattimento (margine di trattativa), fisiologicamente stimabile intorno al 10-15%, per ricavare il più probabile prezzo di transazione (*settlement price*).

Di seguito si riportano i tre comparabili assunti a riferimento:

Comparabile A:

Casolare/Colonica ubicato sulla variante SP 366 (zona Laghi Alimini, Otranto).

Fabbricato di mq 140 coperti, con depositi annessi e destinazione rurale/ricettiva, insistente su mq 800 di area scoperta.

Ideale per B&B o agriturismo.

Richiesta: 185.000 € (circa 1.321 €/mq).

Fonte: <https://www.trovacasa.it/annunci/le-tc-3427-62446485>

Comparabile B:

Casa colonica isolata nella macchia mediterranea, a circa 10 minuti dal centro di Otranto.

Superficie di circa 130 mq (compresi 20 mq di portico).

Richiesta: 200.000 € (circa 1.538 €/mq).

Fonte: <https://www.trovacasa.it/annunci/le-tc-17787-70424218>

Comparabile C:

Fabbricato rustico/deposito agricolo situato sulla SP 342 (zona Alimini, Otranto), con potenziale di trasformazione in abitazione rurale.

Superficie coperta di mq 122 con circa 10.000 mq di terreno agricolo pertinenziale.

Richiesta: 135.000 € (circa 1.106 €/mq).

Fonte: <https://www.idealista.it/immobile/32125180/>

Ciò premesso, il complesso immobiliare si distingue nel panorama locale per un buon standard qualitativo delle opere realizzate.

A differenza dei fabbricati rurali presi come "comparabili", il compendio in esame manifesta una cura architettonica superiore, con l'impiego di materiali della tradizione salentina (pietra leccese, tufo a vista, pavimentazioni in basolato) integrati a sistemi impiantistici a servizio dell'attività ricettiva.

Tale condizione determina un'appetibilità di mercato più alta rispetto alla media dei "comparabili" di zona, i quali richiederebbero maggiori investimenti per raggiungere il medesimo livello di funzionalità e decoro. Pertanto, si può assumere come base il valore unitario di 1.500 €/mq (già depurato dal margine di trattativa)

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Tuttavia, in ossequio ai più rigorosi principi dell'estimo giudiziario e a quanto espressamente richiesto dal quesito peritale in merito agli adeguamenti della stima connessi agli oneri e ai vincoli giuridici, l'applicazione *sic et simpliciter* di tale valore ordinario al compendio in esame risulterebbe un errore metodologico, foriero di una sovrastima del bene.

Il fabbricato oggetto di valutazione, ancorché considerato nella sua sola consistenza legittima, presenta, allo stato di fatto, abusi edilizi oggetto di ordini di demolizione e rimessione in pristino dell'Autorità Giudiziaria. Tale complessa stratificazione di abusi genera un sensibile e oggettivo deprezzamento intrinseco del bene, distinto e antecedente rispetto ai meri costi vivi cantieristici di demolizione.

Nello specifico, la commerciabilità e l'appetibilità del cespite sul libero mercato risultano fortemente penalizzate dai seguenti fattori di rischio che il futuro acquirente dovrà necessariamente accollarsi:

- *Alea e rischio amministrativo*: L'onere di dover istruire e gestire complesse pratiche edilizie di demolizione e sanatoria interfacciandosi con le Autorità competenti, con conseguenti e imponderabili tempistiche burocratiche prima di poter riottenere la piena e pacifica agibilità del bene.
- *Compromissione funzionale temporanea*: Le opere abusive (ampliamento per nuovi servizi igienici, chiusura di verande, inserimento di soppalchi lignei) sono attualmente compenstrate nel nucleo legittimo. Le pur doverose operazioni di smantellamento lasceranno la porzione legittima in una condizione di temporanea e totale inagibilità strutturale e distributiva, privando l'acquirente del godimento del bene per un prolungato lasso di tempo.
- *Restrizione del target di mercato*: La presenza di un ordine di demolizione allontana l'acquirente ordinario, restringendo la platea dei potenziali compratori ai soli investitori disposti ad assumersi il rischio di una complessa bonifica urbanistica.

Pertanto, al fine di determinare il reale e più probabile valore venale, si ritiene indispensabile applicare al valore medio di mercato un coefficiente riduttivo prudenziale (pari a circa il 35%) volto a compensare il suddetto rischio giuridico, amministrativo e di limitata commerciabilità.

Il valore unitario depurato viene così determinato in **€ 1.000,00/mq.**

Procedendo all'applicazione del criterio sintetico-comparativo sulla consistenza commerciale legittima si ottiene:

Fabbricati nello stato legittimo

Stima sintetica comparativa parametrica(semplificata)

Peso ponderale: 100

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie omogeneizzata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore complessivo (€)
Fabbricati nello stato legittimo	261,00	1.000,00	261.000,00
Valore corpo			€ 261.000,00
Valore complessivo intero			€ 261.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 261.000,00

Costi di regolarizzazione urbanistica e rimessione in pristino dello stato dei luoghi

Al fine di determinare l'effettivo Valore di Mercato del compendio immobiliare, l'importo teorico del bene allo stato legittimo (pari a € 261.000,00) deve essere decurtato degli oneri economici necessari per ottemperare all'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Tale quantificazione è stata condotta in ossequio al principio dell'ordinarietà, applicando le tariffe vigenti del Prezzario Regionale delle Opere Pubbliche della Regione Puglia (Edizione 2025) e tenendo rigorosamente conto delle cogenze in materia di sicurezza cantieri e smaltimento ambientale dei rifiuti (D.Lgs. 152/2006).

Segue un'analisi dettagliata delle seguenti macro-categorie di intervento:

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



1. Opere di Demolizione e Rimozione:

Tale aliquota comprende l'abbattimento strutturale dei corpi di fabbrica accessori distaccati e delle tramezzature interne in tufo e mattoni che generavano le unità ricettive, lo smontaggio della grossa armatura in legno costituente i soppalchi illeciti e il pergolato esterno, nonché la rimozione di pavimentazioni, infissi e apparecchi sanitari (vasi igienici e piatti doccia) a servizio dei bagni in ampliamento da sopprimere.

2. Opere di Ripristino Edile e Impiantistico:

Questa categoria assorbe i costi necessari per risanare i luoghi a seguito delle spoliazioni. Vi rientrano la spicconatura e il totale rifacimento degli intonaci, le ricuciture delle pavimentazioni per uniformare i piani di calpestio, lo spandimento di nuovo terreno agrario per livellare l'area di sedime lasciata vuota dai depositi abbattuti, nonché lo smantellamento in sicurezza delle reti impiantistiche non conformi.

3. Sicurezza Cantiere e Analisi Ambientali:

Nel rigoroso rispetto delle normative di settore, sono stati computati gli oneri per gli apprestamenti provvisori (puntellatura dei solai a salvaguardia delle strutture legittime limitrofe) e l'imprescindibile esecuzione delle analisi chimiche di laboratorio, necessarie alla caratterizzazione e all'attribuzione del codice CER ai materiali di risulta.

4. Trasporto e Conferimento a Discarica:

Tale voce rappresenta un onere altamente gravoso nell'economia dell'appalto. Essa quantifica il caricamento e il trasporto dei materiali e, soprattutto, il pagamento delle tariffe di conferimento presso impianti autorizzati, rigidamente separate tra la frazione lignea (CER 17 02 01) e la massiccia componente di macerie miste derivanti dall'attività di costruzione e demolizione (CER 17 09 04).

5. Somme a Disposizione, Sicurezza Generale e Spese Tecniche:

Il quadro è completato dalle voci complementari e fiscali, inglobando gli oneri non soggetti a ribasso per la sicurezza fisica in cantiere (D.Lgs. 81/08), gli imprevisti cautelativi stimati al 10%, e le spese tecniche (comprendenti oneri previdenziali) necessarie per la progettazione dei ripristini, la Direzione Lavori, le pratiche edilizie in sanatoria e l'aggiornamento catastale.

Sull'intero importo è stata infine calcolata l'I.V.A. a norma di legge.

La sommatoria delle suddette categorie restituisce un Costo Totale di Ripristino "Chiavi in mano" pari a € **96.563,16**.

Tale somma trova specifico riscontro nel Computo Metrico Estimativo di Massima e nel Quadro Economico Generale di cui all' *All.02.1.10* (a cui si rimanda)

B. Criterio dello "Stato d'Uso" (Approccio Reddittuale Finanziario Indiretto)

Al fine di confermare e corroborare il Valore di Mercato netto precedentemente determinato attraverso il Criterio Sintetico-Comparativo, si ritiene metodologicamente necessario procedere a un'ulteriore e parallela valutazione del nucleo edificato (Punto A) applicando il Criterio dello Stato d'Uso (Approccio Reddittuale Finanziario Indiretto o *Income Approach*).

Tale criterio non viene qui invocato in funzione di mera salvaguardia (ipotesi circoscritta ai casi in cui gli oneri di ripristino azzerino il valore venale), bensì quale strumento autonomo di stima, finalizzato a quantificare l'utilità economica e il valore di godimento generato dal compendio nella sua attuale e concreta consistenza materiale.

Attualmente, l'immobile si presenta riorganizzato e sfruttato per attività agrituristica e di turismo rurale (comprendendo un'unità padronale, n. 5 alloggi modulari soppalcati e un'ampia area esterna attrezzata).

È incontestabile che, allo stato di fatto, tale conformazione conferisca al bene una specifica capacità di generare flussi di cassa, parametro di assoluto rilievo per le dinamiche di valutazione degli investitori operanti nel mercato locale.

Il procedimento estimativo si fonda sull'attualizzazione dei redditi netti futuri ritraibili dall'impiego del cespite. Tuttavia, stante la complessa situazione giuridico-urbanistica che grava sulla struttura (caratterizzata da abusi insanabili e provvedimenti giudiziari di rimessione in pristino), la quantificazione del capitale non può in alcun modo fondarsi sul calcolo di una rendita perpetua. L'alea derivante dalla precarietà dei titoli edilizi impone di

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



limitare l'orizzonte temporale di fruttuosità dell'investimento.

Di conseguenza, il valore di godimento del bene verrà determinato applicando la formula della **capitalizzazione di una rendita temporanea**, calcolata su un ciclo di vita utile stimato, per convenzione estimativa e prudenziale, in **20 anni**. Tale orizzonte temporale è ritenuto congruo per contemperare l'attuale redditività della struttura con l'intrinseco rischio di interruzione dello sfruttamento derivante dall'esecuzione degli ordini di remissione in pristino stato.

Il calcolo si svilupperà, pertanto, determinando il Reddito Annuo Netto (R) ordinariamente ritraibile dalla locazione o gestione del complesso ricettivo, da attualizzarsi al momento della stima mediante un Saggio di Capitalizzazione (r) opportunamente calibrato e maggiorato per riflettere il peculiare profilo di rischio dell'immobile.

Più nel dettaglio:

a) Approccio reddituale finanziario indiretto;

Il procedimento di capitalizzazione è stato sviluppato attraverso le tre seguenti fasi:

a.1) *Determinazione della relazione tra reddito e valore del bene;*

a.2) *Determinazione dei benefici economici attesi;*

a.3) *Selezione di un adeguato tasso di capitalizzazione.*

a.1) *Determinazione della relazione tra reddito e valore del bene*

Ai fini operativi si ipotizza un reddito medio annuo costante capitalizzato per un orizzonte temporale limitato e transitorio di n=20 anni.

In tale ipotesi si fa quindi riferimento alla determinazione del valore della rendita, attraverso la seguente espressione:

$$V = Bfn * \frac{(1+r)^n - 1}{r * (1+r)^n}$$

a.2) *Determinazione dei benefici economici attesi*

$$Bfn = R.l.t. - (Q + Imp + Sf + I2)$$

dove:

R.l.t. = reddito annuo lordo totale, costituito da:

- *somma delle rate di affitto annuo*
- *interessi sulle singole rate di affitto dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno.*

Q = quote di manutenzione, variabili dal 4% al 8% sul canone annuo di affitto.

Imp = imposta locale sul reddito dei fabbricati e tributi vari a carico del proprietario:

- *Imposta comunale sui fabbricati (IMU), da valutare in ogni caso specifico;*
- *Imposta sul reddito dei fabbricati, pari al 40% ¹ del valore del fitto annuo, decurtato dalle spese di manutenzione.*

Sf = sfritto ed inesigibilità, considerati mediamente anticipati. Considerata la natura degli immobili in esame, tali mancati redditi sono stati valutati pari al 2% del canone di affitto annuo.

I2 = interessi sul capitale di anticipazione, computati sulla metà delle spese precedenti, in quanto esse sono state considerate tutte mediamente anticipate, e quindi uniformemente distribuite durante l'anno.

¹ La percentuale di imposte dirette varia evidentemente a seconda del livello di reddito del proprietario. Se il proprietario è una persona fisica il reddito sarà tassato in relazione alle altre fonti di reddito del contribuente; se la proprietà è di una persona giuridica, l'aliquota di imposta può essere pari a circa il 53%. Tuttavia occorre considerare che la società potrà dedurre una certa quota di spese di gestione e di funzionamento della società stessa. Anche per le imposte dirette sulle persone fisiche è consentito dedurre dal reddito lordo una quota percentuale. Tutto ciò considerato, sembra equo poter assumere che l'aliquota di imposta sul reddito annuo lordo percepito è di circa il 40%, sia per le società che per le persone fisiche.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Ciò premesso e considerando:

- un canone medio ordinario di affitto annuo di € 22.000,00 pagabile in rate mensili anticipate di € 1.833,33.

Tale canone scaturisce come quota percentuale (pari al 16% ²) dei ricavi potenziali la cui analisi è stata elaborata attraverso una ricostruzione analitica basata sui dati statistici di stagionalità della Provincia di Lecce (Fonte: *Osservatorio Aret Pugliapromozione, Report 2024* ³) e sulla rilevazione dei valori di offerta (*Asking Price*) per strutture ricettive analoghe per dotazione e ubicazione presenti sui principali portali OTA (*Booking.com/Airbnb e AirDNA* ⁴), proiettati sull'annualità 2025.

Più nel dettaglio, considerato che l'immobile sviluppa una capacità ricettiva complessiva pari a **17 posti letto**, così articolata:

- n. 5 alloggi dotati di soppalco, con capienza massima di 3 persone cadauno (Totale 15 ospiti).
- n. 1 unità indipendente ricavata nel corpo "deposito", conformata a camera matrimoniale (Totale 2 ospiti).
- Aree comuni a servizio degli ospiti (Pergolato e pertinenze scoperte).

il totale dei ricavi annui ammonta a € 135.973,00, secondo il seguente prospetto di dettaglio, con l'ulteriore precisazione che l'orizzonte operativo ordinario è stato suddiviso in quattro fasce tariffarie:

- Alta Stagione (Luglio – Agosto)
Tariffa media giornaliera (ADR): € 190,00 per alloggio triplo; € 150,00 per camera matrimoniale
Ricavo potenziale giornaliero a pieno regime: $(5 \times € 190,00) + (1 \times € 150,00) = € 1.100,00$
- Media Stagione (Giugno – Settembre)
Tariffa media giornaliera (ADR): € 150,00 per alloggio triplo; € 130,00 per camera matrimoniale
Ricavo potenziale giornaliero a pieno regime: $(5 \times € 150,00) + (1 \times € 130,00) = € 880,00$
- Bassa Stagione (Aprile, Maggio, Ottobre)
Tariffa media giornaliera (ADR): € 130,00 per alloggio triplo; € 110,00 per camera matrimoniale
Ricavo potenziale giornaliero a pieno regime: $(5 \times € 130,00) + (1 \times € 110,00) = € 760,00$
- Bassissima Stagione (Gennaio, Febbraio, Marzo, Novembre, Dicembre)
Tariffa media giornaliera (ADR): € 110,00 per alloggio triplo; € 90,00 per camera matrimoniale
Ricavo potenziale giornaliero a pieno regime: $(5 \times € 110,00) + (1 \times € 90,00) = € 640,00$

² La determinazione del canone annuo sostenibile è stata effettuata applicando un'aliquota del 16% sui ricavi lordi stimati. Tale parametro risulta pienamente coerente con i benchmark di settore per le strutture extra-alberghiere a gestione snella (B&B/Affittacamere). Le rilevazioni di mercato (Cfr. Studi di settore Federalberghi e analisi Scenari Immobiliari) indicano infatti per questa tipologia immobiliare – caratterizzata da bassi costi fissi di personale e servizi accessori limitati – una forchetta di sostenibilità del canone locativo compresa tra il 14% e il 18% del volume d'affari. L'aliquota adottata del 16% rappresenta pertanto il punto di equilibrio (Fair Rent) che garantisce la giusta remunerazione della proprietà immobiliare senza compromettere l'equilibrio economico-finanziario della gestione imprenditoriale

³ Il riferimento ufficiale è l'Osservatorio Turistico della Regione Puglia (ARET Pugliapromozione). I loro report confermano la curva caratterizzata da un picco ad agosto (saturazione) e calo drastico in inverno.
Link Ufficiale: <https://aret.regione.puglia.it>

⁴ Strumento professionale per host, che fornisce dati storici. Link: <https://www.airdna.co/>

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



Segue prospetto riepilogativo:

Analisi dei ricavi				
Mese	Occupancy (%)	ADR (€)	Giorni	Calcolo ricavo Mensile (€)
Gennaio	10%	640	31	1.984,00
Febbraio	10%	640	28	1.792,00
Marzo	15%	640	31	2.976,00
Aprile	35%	760	30	7.980,00
Maggio	40%	760	31	9.424,00
Giugno	65%	880	30	17.160,00
Luglio	85%	1.100	31	28.985,00
Agosto	98%	1.100	31	33.418,00
Settembre	65%	880	30	17.160,00
Ottobre	35%	760	31	8.246,00
Novembre	15%	640	30	2.880,00
Dicembre	20%	640	31	3.968,00
				135.973,00

Reddito Lordo Totale: € 135.973,00

Canone Ordinario di Affitto (R_a): 16% dei ricavi:

$$R_a = 135.973,00 \times 0,16 = € 22.000,00 / \text{anno}$$

Quindi, applicando un saggio commerciale del 2,5%, risulta che il canone annuo posticipato sarà pari a:

$$R.l.t. = C_a = 1.833,33 * \left(12 + 0,025 \frac{78}{12}\right) = € 22.297,92$$

(canone medio annuo posticipato percepibile in media dal proprietario dell'immobile in esame)

Inoltre, considerato che:

- $Q = \text{Quote di manutenzione}$

dal raffronto con altri immobili simili, risultano essere pari a 15%⁵ del canone annuo di affitto

$$Q = 22.000,00 * 0,15 = € 3.300,00$$

(Quote annue anticipate di manutenzione)

- *Imposta comunale sui fabbricati*

pari a circa il 2,00% sul valore catastale rivalutato:

R.C. (Rendita catastale) = € 2.310,00

V (valore catastale) = € 145.530,00

$$IMU+TARI = € 145.530,00 * 1,02\% = € 2.910,00$$

(Imposta comunale sui fabbricati)

- *Imposta su reddito dei fabbricati*

pari al 40% del valore del fitto annuo, decurtato dalle spese di manutenzione e imposte:

Fitto medio annuo: € 22.000,00 -

Spese di manutenzione: € 3.300,00 -

Imposta comunale sui fabbricati: € 2.910,00 =

Sommano € 15.790,00

Imposta sul reddito dei fabbricati:

$$€ 15.790,00 * 0,40 = € 6.316,00$$

(Imposta sul reddito dei fabbricati)

$$\text{Imposte totali} = € 2.910,00 + 6.316,00 = € 9.226,00$$

(Imposte totali)

- *Sfitto ed inesigibilità:*

considerata la natura del bene (B&B) e le sue potenzialità di mercato, tale valore è assente

⁵ 15% di cui 12% per manutenzione e 3% per Assicurazione e Amministrazione

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



- *Interessi*

Vengono calcolati sulla metà delle spese precedenti, in quanto esse sono state considerate tutte mediamente anticipate, quindi uniformemente distribuite durante l'anno. All'uopo si assume un saggio commerciale del 1,25%:

$$I_2 = \frac{1}{2} (3.300 + 9.226,00) * 0,0125 = € 78,29$$

(Interessi)

- *Riepilogo delle spese ed imposte medie annue a carico del proprietario dell'immobile dato in locazione:*

Manutenzione (Q)	€	3.300,00	+
Imposte e tributi (Imp)	€	9.226,00	+
Sfitto (Sf)	€	-----	+
Interessi (I ₂)	€	78,29	=
Totale spese ed imposte medie annue	€	12.604,29	

- *Determinazione del Beneficio fondiario medio annuo (Bfn):*

$$Bfn = R.l.t. - (Q + Imp + Sf + I_2) = € 22.297,92 - € 12.604,29$$

$$Bfn = € 9.693,63$$

a.3) *Determinazione di un adeguato tasso di capitalizzazione*

Il metodo utilizzato dallo scrivente per la determinazione di un adeguato tasso di capitalizzazione (*cap rate*) è stato quello caratterizzato da un approccio di tipo "indiretto", che utilizza il coefficiente denominato GRM (*Gross Rent Multiplier*), noto meglio come inverso del saggio lordo:

$$GRM = \frac{1}{r}$$

Tale coefficiente corrisponde, sostanzialmente, alla durata dell'arco temporale di rientro dell'investimento ⁶, con la precisazione che lo stesso deriva da quattro operazioni di verifica:

- *individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio lordo riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare relativo all'immobile oggetto di stima;*
- *individuazione dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto;*
- *costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima.*

Nel caso specifico, lo scrivente ritiene di adottare un tasso ordinario medio di capitalizzazione pari a:

$$r = 2,50\%$$

Tale misura, apparentemente contenuta rispetto ai tassi nominali del mercato finanziario, trova piena giustificazione nella specifica natura del bene e nelle dinamiche del mercato immobiliare locale, in virtù delle seguenti considerazioni tecnico-estimative:

- *Natura Reale del Saggio:*

Il saggio adottato è da intendersi come 'reale', ovvero depurato dalla componente inflattiva. Esso riflette l'aspettativa di mantenimento e incremento del valore capitale del bene nel tempo (*Appreciation*), tipica degli immobili ubicati in contesti turistici in fase di espansione (Salento), che fungono da efficace 'bene rifugio' contro l'erosione monetaria

- *Basso Profilo di Rischio (Risk Premium):*

La tipologia edilizia e l'ubicazione strategica riducono sensibilmente il rischio di vacanza contrattuale (sfitto) e di illiquidità in fase di rivendita, comprimendo il premio per il rischio richiesto dall'investitore ordinario.

⁶ In altri termini si tratta di un coefficiente di moltiplicatore del reddito, che trasforma la grandezza flusso annuo in grandezza capitale, e permette di considerare i comodi e gli scomodi in forma lineare in modo da fornire la possibilità di utilizzare i coefficienti ascendenti o discendenti in maniera più intuitiva



- *Componente Edonistica:*

Trattandosi di immobile a destinazione "agrituristica/turismo rurale", il valore di mercato incorpora una componente di 'comodità d'uso' (*Amenity Value*) non monetizzabile direttamente nel canone, che induce il mercato ad accettare tassi di capitalizzazione (Cap Rate) inferiori rispetto agli immobili puramente strumentali (commerciali o industriali).

Inoltre:

- *individuazione del possibile intervallo di oscillazione del saggio lordo:*

$$\pm 1$$

$$r_{min} = 2,50\% - 1\% = 1,50\%$$

$$r_{max} = 2,50\% + 1\% = 3,50\%$$

- *individuazione dei GRM massimo, minimo e medio derivanti dall'intervallo di oscillazione scelto:*

$$GRM_{min} = 1 / r_{max} = 1 / 3,50\% = 28,57$$

$$GRM_{max} = 1 / r_{min} = 1 / 1,50\% = 66,67$$

Quindi, il GRM medio di tale fascia di oscillazione è:

$$GRM_{medio} = \frac{GRM_{max} + GRM_{min}}{2} = \frac{66,67 + 28,57}{2} \approx 47,62$$

- *costruzione della tabella delle aggiunte e detrazioni effettive per il GRM dell'immobile in stima:*

Complesso immobiliare costituito da fabbricati in parte destinati ad attività agricola ed in parte costituiti da alloggi per attività agriturismo o per turismo rurale			
Tabella delle aggiunte e detrazioni al GRM dell'immobile in esame			
Ambito	Caratteristica	Aggiunte	Detrazioni
Contesto urbano	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	
		Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	-0,15%
		Livello dei collegamenti e dei servizi e dei trasporti	-0,07%
	2	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali.	
		Qualificazione dell'ambiente esterno:	0,03%
		Idoneità insediativa:	0,05%
Unità immobiliare		Previsioni di miglioramenti ambientali:	0,03%
	3	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio.	0,06%
	4	Localizzazione di dettaglio - Appetibilità commerciale	0,36%
	5	Visibilità rispetto a pubblica via	0,60%
	6	Distribuzione degli spazi interni	0,06%
	7	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	
		Grado di rifinitura interna:	0,02%
		Grado di rifinitura esterna:	0,04%
		Livello tecnologico degli impianti:	0,00%
	8	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali.	
		Stato di conservazione interno:	0,00%
		Stato di conservazione esterno:	0,03%
	9	Disponibilità di parcheggio esclusivo	0,60%
Somma delle influenze		1,88%	-0,22%

e quindi:

$$GRM = GRM_{medio} + \sum Ai - \sum Di = 47,62 + 1,88 - 0,22 = 49,28$$

$$r = \frac{1}{GRM} = \frac{1}{49,28} = 2,0293\%$$

- *Determinazione del valore per capitalizzazione del reddito:*

$$V = 9.693,63 * \frac{(1 + 0,020293)^{20} - 1}{0,020293 * (1 + 0,020293)^{20}} = € 158.058,00$$

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



C. RIEPILOGO (Valore finale Fabbricati)

- <i>Criterio Sintetico-Comparativo:</i>		
Valore dei fabbricati nello stato legittimo:	€	261.000,00
Costo totale di ripristino:	€	- 96.536,00
Costi di aggiornamento catastale:	€	- 2.500,00
	Valore netto:	€ 161.964,00
- <i>Criterio dello "Stato d'Uso":</i>		
Valore dei fabbricati:	€	158.058,00
- VALORE FINALE:		
media:	€	160.011,00
	Arrotondato a:	€ 160.000,00

Descrizione: **Terreno agricolo**
di cui al punto **B**

Criterio Sintetico-Comparativo

La determinazione del più probabile Valore di Mercato del compendio fondiario agricolo (esteso per complessivi 30.136 mq) viene condotta attraverso il criterio sintetico-comparativo, assumendo quale parametro di base le quotazioni dell'**Osservatorio dei Valori Agricoli – O.V.A.** (banca dati www.exeo.it) relative alla Provincia di Lecce (Regione Agraria n. 6 - Otranto). Tali valori tabellari di riferimento sono stati opportunamente e rigorosamente corretti (tramite coefficienti di merito) per adeguarli alle specifiche caratteristiche pedoclimatiche locali, all'effettiva dotazione infrastrutturale del fondo e, in maniera dirimente, alla reale produttività contingente delle piantagioni arboree.

- Ripartizione delle Superfici e Qualità Colturali

L'analisi incrociata delle evidenze fattuali e delle risultanze catastali aggiornate ha permesso di suddividere il fondo nelle seguenti aree omogenee di valutazione:

- Uliveto (Nuovo Impianto): Superficie stimata pari a 10.000 mq (1,00 ha). Trattasi di porzione interessata da una recente miglione fondiaria, con piantumazione di giovani esemplari a sesto regolare.
- Uliveto (Preesistente in sofferenza): Superficie pari a 4.449 mq (0,4449 ha). Porzione caratterizzata da esemplari adulti in palese stato di compromissione fitosanitaria, con chiome disseccate e capacità produttiva drasticamente ridotta.
- Seminativo / Orto (Irriguo): Superficie pari a 7.226 mq (0,7226 ha) ricadente nella p.lla 511, dotata di impianto di irrigazione superficiale e sfruttata per colture orticole.
- Pascolo Cespuglioso / Incolto: Superficie pari a 8.461 mq (0,8461 ha), posta sul limite orientale e caratterizzata da vegetazione spontanea arbustiva.

- Calcolo del Valore Agricolo Lordo

Sulla scorta dei dati O.V.A. e delle necessarie correzioni legate allo stato dei luoghi, si procede alla seguente determinazione analitica:

- Uliveto (Nuovo Impianto): Assumendo un valore medio O.V.A. per uliveto produttivo in zona pari a € 16.560,00/ha, si ritiene corretto applicare il valore pieno. Trattasi infatti di impianto razionale e in fase di accrescimento, in grado di garantire l'ordinaria e futura produttività attesa per tale coltura. $1,00 \text{ ha} \times € 16.560,00/\text{ha} = € 16.560,00$
- Uliveto (Preesistente in sofferenza): A fronte del medesimo valore base O.V.A. di € 16.560,00/ha, si rende necessaria l'applicazione di un severo coefficiente di deprezzamento del 50% (riducendo il parametro a € 8.280,00/ha).

Tale correzione è ineludibile in quanto la reale produttività delle piante risulta pesantemente compromessa dalla nota fitopatia (disseccamento rapido), imponendo al futuro acquirente mancati ricavi e gravosi oneri di espianto.

$0,4449 \text{ ha} \times € 8.280,00/\text{ha} = € 3.684,00$.

Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi



- Seminativo / Orto (Irriguo): In virtù della presenza dell'impianto irriguo e della buona giacitura, si assume il valore O.V.A. per seminativo irriguo/orto, stimato in € 15.732,00/ha.
0,7226 ha x € 15.732,00/ha = € 11.368,00.
- Pascolo Cespuglioso / Incolto: Si assume il valore medio O.V.A. per pascoli e terreni incolti produttivi, pari a € 1.300,00/ha.
0,8461 ha x € 1.300,00/ha = € 1.100,00.

Valore agricolo lordo totale:€ 32.712,00

- **Determinazione delle Passività Ambientali e Costi di Bonifica**

Si rileva che il valore del fondo è parzialmente eroso dalla presenza di "passività ambientali". Come documentato nei rilievi fotografici, sussistono sul terreno manufatti precari non assenti (tettoia in blocchetti, recinto ad uso pollaio) nonché accatastamenti di materiali edili di risulta, rifiuti ingombranti e relitti di macchine agricole.

L'onere per lo smantellamento di tali opere, la caratterizzazione dei rifiuti (codici CER) e il conferimento presso le pubbliche discariche autorizzate, quantificato in via estimativa sulla scorta del Prezzario Regionale delle OO.PP., ammonta prudenzialmente a€ - 6.500,00

- **VALORE DI MERCATO NETTO DEL TERRENO AGRICOLO**

Sottraendo dal Valore Agricolo Lordo calcolato su base O.V.A. le spese di bonifica, si ottiene l'effettivo Valore di Mercato del compendio fondiario:

€ 32.712,00 (Valore Lordo) - € 6.500,00 (Costi di bonifica) =€ 26.212,00
arrotondato a€ 26.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie omogeneizzata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati	261,00	€ 160.000,00	€ 160.000,00
B	Terreni	-----	€ 26.200,00	€ 26.200,00
Totale:				€ 186.200,00

7.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ - 27.930,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ -----

7.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

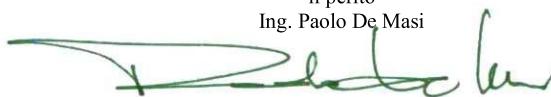
€ 158.270,00

Arrotondato a: € 158.300,00

Relazione lotto 001 creata in data 17.04.2026

Codice documento: E067-24-000105-001

il perito
Ing. Paolo De Masi



Giudice Dr. Italo Mirko DE PASQUALE
Curatore/Custode: Rocco Benedetto INGROSSO
Perito: Ing. Paolo De Masi

