
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Forzata

[REDACTED]
contro
[REDACTED]
+
[REDACTED]

N. Gen. Rep. **0311 / 2021 RGE**
LOTTO 1

Giudice: Dott. Mirko Italo De Pasquale

ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Ing. Marcello Buggemi
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 1406
Iscritto all'Albo del Tribunale di LECCE
C.F. BGGMCL62T16E506Y – P. Iva 03178930750
con studio in Lecce, Via M. Galliano n° 9
telefono/fax: 0832/256299
Cell. 338/5285379

email: studiobuggemi@virgilio.it

Beni in Presicce-Acquarica (Le) Loc. "Schide" via vecchia Presicce - Salve LOTTO 1 – Fabbricati turistico-ricettivi + terreno		
1.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	
	A.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato con diverse camere disposte su due piani, con altro piano seminterrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra e con struttura adiacente adibita a ristorante, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino.
		<u>Gli immobili sono così costituiti:</u> 1) Fabbricato destinato ad alloggi: si tratta di un ampio fabbricato su tre livelli dove al piano seminterrato vi è un ampio garage ed un deposito suddivisi da una parete in cartongesso ed a cui si accede mediante una rampa carrabile, direttamente dal piazzale antistante. L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di finestre alte sui lati e nella parte del deposito, su un angolo, vi è anche una scala che conduce alla reception posta in corrispondenza al piano rialzato, ma che ad oggi è risultata essere stata chiusa. Al di sopra del garage e del deposito, vi sono due piani adibiti a monolocali, tutti indipendenti, ciascuno con ampio vano destinato a soggiorno/letto da cui con una scala si ha accesso anche ad un soppalco in legno che permette di avere altri posti letto; al di sotto del soppalco vi è un piccolo angolo cottura attrezzato con cucina, frigo e lavello ed un servizio igienico. Vi è anche qualche alloggio che risulta più grande ed altri che possiedono uno proprio spazio esterno più riservato (terrazzino). Completa il fabbricato al piano rialzato un vano adibito a reception ed al primo piano un'ampia terrazza panoramica. Il fabbricato destinato a garage e deposito con altezza interna pari a 3,1 mt., sviluppa una superficie coperta lorda di circa 230,00 mq. Il fabbricato destinato ad alloggi, al piano rialzato e primo che risultano con altezze variabili interne (3,5mt., 3,6mt., 3,75mt., e circa 2,15mt. al disotto dei soppalchi) sviluppano una superficie totale coperta lorda di circa 378,00 mq. con scoperto di circa 202 mq. tra terrazze, logge e balconi. 2) Dependance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la recinzione del lotto sul giardino anteriore; è composta da un vano soggiorno, da una letto con servizio igienico e da un angolo cottura. In adiacenza a tale costruzione vi è un piccolo vano adibito a lavanderia. La superficie coperta della dependance risulta di circa 45 mq. lordi, mentre la lavanderia di circa 7,2 mq. lordi e con altezza di circa 2,1 mt. 3) Ristorante: La struttura in oggetto, è composta da un'ampia tettoia aperta antistante con travi e pilastri in legno e copertura con in canne, da cui si accede ad una sala adibita a bar, con annessi servizi igienici anche per il personale; da tale vano poi si accede ad un'altra ampia sala destinata proprio alla ristorazione con ampie vetrate verso il giardino. Dalla sala bar infine si accede al vano cucina, alla dispensa, ad altro vano per la friggitoria, ad altro vano destinato a laboratorio con forno elettrico e per le pizze e ad altro ambiente destinato a deposito con all'interno, un piccolo vano per altre derrate. Alcuni di questi ambienti sono stati realizzati con tramezzature in cartongesso o con pannelli del tipo sandwiches così come parte delle coperture. Gli ambienti del blocco ristorazione hanno solai in parte piani con altezza interna pari a circa 3,1 mt. ed in parte inclinati con altezze variabili; l'intera unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa 282,00 mq. con uno spazio antistante coperto con tettoia realizzata con pali e travi in legno e canne soprastanti. L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampio piazzale retrostante e con ampio giardino ben piantumato in cui è stato posizionato un vecchio yacht ormai in disuso, ivi posto come attrazione per i bambini.

		Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa 1750 mq.
		<u>Identificato in catasto al NCEU di Presicce-Acquarica (Le):</u>
		Fabbricato al foglio 18, con particella n°232 e sub 5 avente cat. A/7, cl. 1, consistenza di 7 vani e rendita di € 361,52; Fabbricato al foglio 18, con particella n°232 e sub 6 avente cat. C/6, cl. 3, superficie catastale 140 mq. e rendita di € 173,53; Fabbricato al foglio 18, con particella n°232 e sub 7 avente cat. D/2, consistenza di 7 vani e rendita di € 3.320,00;
	B.	Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a: terreno agricolo sito nelle immediate vicinanze dei fabbricati suddetti e confinante con la strada statale 274, non recintato, privo di alberi, quindi incolto e di superficie come riportato di complessivi circa mq. 980.
		<u>Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le):</u> Terreno al foglio 18, con particella 234 di qualità Uliveto cl. 3 con sup. 9a. 80ca. reddito Dom. € 2.02 e red. Agrario € 2.02.
		<u>Tutti i suddetti immobili risultano intestati alla seguente proprietà:</u> [REDACTED] [REDACTED]
2.	DESCRIZIONE SOMMARIA:	
	Caratteristiche zona: periferica a traffico basso, con parcheggi sufficienti e privati.	
	Caratteristiche zone limitrofe: aree con destinazione agricola e fascia di rispetto stradale.	
	La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.	
	Principali collegamenti: bus extraurbani e ferrovie del "Sud-Est" con stazione a Presicce.	
	Servizi offerti dalla zona: attività commerciali a circa 800 mt, una chiesa a 950 mt, scuole a circa 1900 mt., ed a circa 4100 mt. la sede municipale.	
3.	STATO DI POSSESSO:	
	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
4.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	
	4.1.	Vincoli ed oneri giuridici
		In base a quanto indicato nella relazione ipotecaria eseguita, su incarico del sottoscritto ing. Buggemi Marcello quale C.T.U. nella procedura esecutiva n. 311/2021 RGE del Tribunale di Lecce, al Sig. Mauro Giorgio quale, titolare dell'Agenzia "Legalservice" per il disbrigo di pratiche legali ed ipotecarie, ed alla quale si rimanda, dai certificati ipotecari e catastali nel ventennio esibiti dal precedente, sugli immobili indicati in premessa e da un'ulteriore indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare, nel ventennio sull'immobile indicato in premessa, eseguita presso l'Agenzia del Territorio – Servizi pubblicità immobiliare di Lecce a partire dalla data 01/01/1982 sino al 10/03/2025 , risulta quanto segue:

		4.1.1.	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ///
		4.1.2.	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: [REDACTED]
		4.1.3.	Atti di asservimento urbanistico: [REDACTED]
		4.1.4.	Altre limitazioni d'uso: Nessuna
		4.1.5.	Iscrizioni:
		4.1.6.	Pignoramenti: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE [REDACTED] DOMANDA GIUDIZIALE [REDACTED] La suddetta citazione grava correttamente sul terreno sopra descritto e i fabbricati identificati catastalmente al foglio 18 particella 232 sub 5 e sub 6. NB*: Erroneamente viene trascritto sul fabbricato identificato al foglio 18 particella 232 sub 4 ma risulta soppresso il 14/12/2017 a seguito di ampliamento del bene, e viene generato un nuovo sub, identificato al foglio 18 particella 232 sub 7.
		4.1.7.	Altri oneri: Nessuno
	4.2.	Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale	
		4.2.1.	Conformità urbanistico edilizia: Dal confronto tra il progetto approvato e lo stato dei luoghi si evince che i diversi fabbricati presentano totali DIFFORMITA'. Tutti gli edifici indicati risultano essere stati realizzati in difformità ai progetti

		approvati ed ai regolamenti edilizi: al piano rialzato ed al primo piano non sono stati riscontrati uffici come indicato nei progetti ma minialloggi indipendenti; il blocco destinato a ristorante risulta essere stato approvato solo in parte e come porticato e deposito attrezzi; il fabbricato deposito al piano terra posto sul confine rispetto al progetto approvato ed indicato come "Blocco 4 deposito/vano tecnologico" risulta essere stato ampliato e destinato ad alloggio (dependance), con adiacente altro piccolo vano lavanderia. Al piano rialzato, non vengono rappresentati i soppalchi presenti nei diversi alloggi e tutte le altezze per la destinazione osservata, sono difformi dai regolamenti d'igiene pubblica dell'ASL. Nel piano seminterrato è stato suddiviso con struttura precaria, la parte destinata a garage rispetto ad un'altra destinata a deposito a cui è stato chiuso l'accesso pedonale ovvero il collegamento col piano superiore (reception). Le modifiche risultano solo in parte regolarizzabili, con le seguenti pratiche edilizie riportando al cambio di destinazione d'uso le unità: SCIA in sanatoria (DPR n°380 del 6/6/2001 e succ..) per cambio di destinazione d'uso: Oblazioni e oneri: € 3.000,00. Demolizione e ripristino a volume tecnico delle opere prive di P. di Costruire (parte dependance + lav): Scia in sanatoria. Oblazioni e oneri: € 3.000,00. Ripristino abitazione/cambio di destinazione d'uso per il primo piano ed al piano rialzato; demolizione di tutti i soppalchi non autorizzati e non ammissibili ad uso letto: Scia in sanatoria. Oblazioni e oneri: € 4.000,00. Demolizione e ripristino di opere prive di P. di Costruire (parte del ristorante+vani cucina con forno+depositi+porticato): Scia in sanatoria. Oblazioni e oneri: € 4.000,00 Oneri totali: € 12.000,00. Spese tecniche: € 5.000,00.
	4.2.2.	<i>Conformità catastale:</i>
		Dal confronto tra la planimetria catastale lo stato dei luoghi, si evidenziano le seguenti DIFFORMITA': Le unità non vengono rappresentate correttamente in atti nelle proprie planimetrie: al piano seminterrato i due locali, box e deposito, non risultano essere congiunti; al piano rialzato non sono indicati i soppalchi oltre a diverse piccole variazioni; la parte del fabbricato invece adibito a ristorazione risulta difforme e con diversi vani non riportati e/o con diversa destinazione d'uso. Il vano dependance compare catastalmente come un deposito e con nessuna suddivisione interna e con dimensioni e sagoma differente. Non risulta presente il vano adiacente adibito a lavanderia.
		Le modifiche risultano regolarizzabili, con la seguente pratica tecnica catastale, DOCFA: Oneri: € 1.500,00; Spese tecniche € 3.000,00; Oneri totali: € 4.500,00;
5.	ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	
	Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ ___/___/___
	Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ ___/___/___
	Spese del condominio scadute ed insolite alla data della perizia:	€ ___/___/___
6.	ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	

6.1	Precedenti proprietari In base a quanto indicato nella relazione dal Sig. Mauro Giorgio, ed alla quale si rimanda, quale titolare dell'Agenzia per disbrigo pratiche ipotecarie, lo stesso dichiara di aver svolto le seguenti ricerche per stabilire quali siano i proprietari e in quale misura lo siano stati, a partire dalla data 01/01/1982 sino al 10/03/2025, risulta quanto segue: – in virtù di atto di compravendita del [REDACTED] al numero di [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di piena proprietà, contro il [REDACTED] (mille/millesimi) per il diritto di piena proprietà. - in virtù di concessione del godimento in funzione di successiva alienazione del [REDACTED], per [REDACTED] numero di repertori [REDACTED] contro [REDACTED], avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà dei beni sopra descritti, che vengono concessi per [REDACTED] [REDACTED] Durata della concessione del godimento stabilita dalle parti in mesi 120 (centoventi) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto, pertanto gli effetti della suddetta concessione cesseranno una volta scaduto il termine di durata del presente contratto, e comunque una volta decorso il termine di dieci anni.
	Allo stato attuale si deduce che, risulta proprietario il: [REDACTED] [REDACTED]
7.	PRATICHE EDILIZIE:
	Per i fabbricati in esame, sono state reperite nell'ufficio tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie: C.E. [REDACTED] del 26/03/1999 - C.E. [REDACTED] del 11/03/2000 - C.E. [REDACTED] del 22/05/2001 - Variante alla C.E. n° [REDACTED] del 22/05/2001 con pratica edilizia [REDACTED] C.E. [REDACTED] del 5/03/2002 e l'ultimo Permesso di Costruire [REDACTED] con prot. [REDACTED] e pratica [REDACTED] intestata a [REDACTED] con [REDACTED] [REDACTED] Permesso di costruire [REDACTED] per "l'ampliamento di una struttura ricettiva per affittacamere da adibire ad zona destinata alla somministrazione di alimenti e bevande" secondo la legge del cosiddetto Piano Casa. I fabbricati non sono in possesso del certificato di agibilità riferito allo stato dei luoghi.
Descrizione: fabbricati destinati ad attività turistico-ricettiva di cui al punto A	
<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000:</u> relativamente a complesso immobiliare destinato a struttura turistico-ricettiva composto da fabbricato con diverse camere disposte su due piani, con altro piano seminterrato destinato a deposito, con altra dependance a piano terra e con struttura adiacente adibita a ristorante, il tutto in un ampio lotto recintato e con altro terreno vicino.	
<u>L'immobile è così costituito da:</u>	

1) Fabbricato destinato ad alloggi: si tratta di un ampio fabbricato su tre livelli dove al piano seminterrato vi è un ampio garage ed un deposito suddivisi da una parete in cartongesso ed a cui si accede mediante una rampa carrabile, direttamente dal piazzale antistante. L'ambiente risulta aerato ed illuminato direttamente poiché dotato di finestrate alte sui lati e nella parte del deposito, su un angolo, vi è anche una scala che conduce alla reception posta in corrispondenza al piano rialzato, ma che ad oggi è risultata essere stata chiusa.

Al di sopra del garage e del deposito, vi sono due piani adibiti a monolocali, tutti indipendenti, ciascuno con ampio vano destinato a soggiorno/letto da cui con una scala si ha accesso anche ad un soppalco in legno che permette di avere altri posti letto; al di sotto del soppalco vi è un piccolo angolo cottura attrezzato con cucina, frigo e lavello ed un servizio igienico. Vi è anche qualche alloggio che risulta più grande ed altri che possiedono un proprio spazio esterno più riservato (terrazzino). Completa il fabbricato al piano rialzato un vano adibito a reception ed al primo piano un'ampia terrazza panoramica. Il fabbricato destinato a garage e deposito con altezza interna pari a 3,1 mt., sviluppa una superficie coperta lorda di circa **230,00 mq.**

Il fabbricato destinato ad alloggi, al piano rialzato e primo che risultano con altezze variabili interne (3,5mt., 3,6mt., 3,75mt., e circa 2,15mt. al disotto dei soppalchi) sviluppano una superficie totale coperta lorda di circa **378,00 mq.** con scoperto di circa **202 mq.** tra terrazze, logge e balconi.

2) Dependance: trattasi di altro alloggio indipendente posto al piano terra e lungo la recinzione del lotto sul giardino anteriore; è composta da un vano soggiorno, da una letto con servizio igienico e da un angolo cottura. In adiacenza a tale costruzione vi è un piccolo vano adibito a lavanderia. La superficie coperta della dependance risulta di circa **45 mq.** lordi, mentre la lavanderia di circa **7,2 mq.** lordi e con altezza di circa 2,1 mt.

3) Ristorante: La struttura in oggetto, è composta da un ampia tettoia aperta antistante con travi e pilastri in legno e copertura con in canne, da cui si accede ad una sala adibita a bar, con annessi servizi igienici anche per il personale; da tale vano poi si accede ad un'altra ampia sala destinata proprio alla ristorazione con ampie vetrate verso il giardino.

Dalla sala bar infine si accede al vano cucina, alla dispensa, ad altro vano per la friggitoria, ad altro vano destinato a laboratorio con forno elettrico e per le pizze e ad altro ambiente destinato a deposito con all'interno, un piccolo vano per altre derrate.

Alcuni di questi ambienti sono stati realizzati con tramezzature in cartongesso o con pannelli del tipo sandwiches così come parte delle coperture.

Gli ambienti del blocco ristorazione hanno solai in parte piani con altezza interna pari a circa 3,1 mt. ed in parte inclinati con altezze variabili; l'intera unità sviluppa una superficie coperta lorda di circa **282,00 mq.** con uno spazio antistante coperto con tettoia realizzata con pali e travi in legno e canne soprastanti.

L'insieme di questi fabbricati sono all'interno di un lotto recintato, con ampio piazzale retrostante e con ampio giardino ben piantumato in cui è stato posizionato un vecchio yacht ormai in disuso, ivi posto come attrazione per i bambini.

Lo spazio esterno scoperto tra piazzali, aiuole e giardino risulta di circa **1750 mq.**

Identificato in N.C.E.U. di Presicce (Le):

- Fabbricato al **foglio 18, con particella n°232 e sub 5** avente cat. A/7, cl. 1, consistenza di 7 vani e rendita di € 361,52;
- Fabbricato al **foglio 18, con particella n°232 e sub 6** avente cat. C/6, cl. 3, superficie catastale 140 mq. e rendita di € 173,53;
- Fabbricato al **foglio 18, con particella n°232 e sub 7** avente cat. D/2, consistenza di 7 vani e rendita di € 3.320,00;

I suddetti immobili risultano intestati al seguente proprietario:

[Redacted Name]

Destinazione urbanistica:

L'unità immobiliare, risulta inserita, secondo le norme del vigente P.R.G. di Presicce (Le), approvato con delibera della G.R. n°847 del 10/3/1997, e nelle planimetrie del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/2/2015 nelle planimetrie come zona "E2" – Zone di salvaguardia paesaggistica" con gli indici previsti per le costruzioni in tali aree, come riportato sul CDU ed alle norme tecniche relative.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Alloggi (Piano rialzato e primo) Valore Nominale A1	Sup. reale lorda	378,00	1,00	378,00	1000,00
Garage e deposito Valore Nominale A2	Sup. reale lorda	230,00	0,50	115,00	390,00
Dependance Valore Nominale A3	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00	550,00
Lavanderia Valore Nominale A4	Sup. reale lorda	7,20	0,20	1,44	220,00
Ristorante Valore Nominale A5	Sup. reale lorda	282,00	1,00	282,00	750,00
Scoperto di pertinenza Valore Nominale A6	Sup. reale lorda	202,00	0,30	60,60	150,00
Spazi aperti A7	Sup. reale lorda	1750,00	0,20	350,00	20,00
	Sup. reale lorda	2.894,20		1.232,04	
Totale:	378.000A1 + 89.700A2 + 24.750A3 + 1.584A4 + 211.500A5 + 30.300A6 + 35.000A7				
Caratteristiche descrittive:					
Caratteristiche strutturali:					
<i>Strutture verticali (struttura):</i>		materiale: Strutture in murature portanti con cordoli in c.a., condizioni: buone.			
<i>Solai (struttura):</i>		tipologia: copertura con solai piani, condizioni buone;			
<i>Pareti esterne:</i>		materiale: muratura in blocchi di pietra rivestita in intonaco, condizioni: sufficienti.			
<i>Infissi esterni:</i>		materiale: legno con vetro doppio, o in alluminio condizioni: buone. con oscuranti in pvc (tapparelle) e talvolta persiane sul prospetto, condizioni buone.			
<i>Infissi interni:</i>		materiale: in legno del tipo massello, condizioni: buone.			
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>		materiale: pavimentazione in ceramica, condizioni: buone.			
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>		ubicazione: piastrelle in ceramica nel servizio igienico altezza rivestimento di circa 2.0 mt., condizioni, buone.			
Impianti:					
<i>Citofonico (impianto):</i>		tipologia: solo audio, condizioni: buone.			
<i>Elettrico (impianto):</i>		tipologia: sotto traccia, tensione d'uso, 220 V. condizioni: da adeguare e da certificare.			
<i>Fognatura (impianto):</i>		tipologia: tubazioni sottopavimento e con flessibili collegata a pozzo nero a tenuta stagna, condizioni, sufficienti.			
<i>Idrico (impianto):</i>		tipologia: sottopavimento, tubazioni collegate a cisterna di acqua rifornita da autobotte e da pozzo: condizioni, sufficienti.			
<i>Termico (impianto):</i>		tipologia: impianti a gas con caldaie murali, termosifoni in alluminio, e climatizzatori, condizioni: sufficienti.			
Descrizione: terreno agricolo di cui al punto B					
	B.	<u>Piena Proprietà per la quota di 1000/1000</u> relativamente a: terreno agricolo sito nelle immediate vicinanze dei fabbricati suddetti e confinante con la strada statale 274, non recintato, privo di alberi, quindi incolto e di superficie come riportato di complessivi			

		circa mq. 980.			
		<u>Identificato in catasto al NCU di Presicce-Acquarica (Le):</u>			
		Terreno al foglio 18, con particella 234 di qualità Uliveto con sup. 9a. 80ca. reddito Dom. € 2.02 e red. Agrario € 2.02.			
		<u>Il suddetto immobile risulta intestato alla seguente proprietà:</u> Sig. Paiano Alessandro nato a Gagliano del Capo (Le) il 28/11/1990 con C. F. PNA LSN 90S28 D851E - propr. per 1000/1000.			
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore € a mq potenziale
Agricolo	Sup. reale lorda	980,00 mq.	1,00	980,00	1,50
	TOTALE:				€ 1.470,00
Descrizione: Il terreno ha una forma quasi rettangolare, con una minima indicazione di recinzione in blocchi. La tessitura è costituita prevalentemente da una orografia abbastanza piana. Ad oggi non ci sono sistemazioni agrarie presenti. Ad oggi non ci sono sistemi irrigui presenti. Le colture in atto sono erbacee come cespugli spontanei e qualche albero di ulivo seccato.					
Destinazione urbanistica: Nel piano regolatore adottato: in forza della delibera di G.R. n°847 del 10/3/1997, e nelle planimetrie del P.P.T.R. approvato con D.G.R. n°176 del 16/2/2015 - Norme tecniche ed indici: E2 - sede stradale - fascia di rispetto secondo le norme come riportate nel CDU rilasciato dal comune di presicce in data 27/03/2025.					
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:					
	8.1.	Criterio di Stima			
		Lo scrivente ha adoperato il Metodo Sintetico-Comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, ma principalmente, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, è pervenuto alla valutazione riportata nel seguito. Diventa necessario attribuire un valore nominale quando i fabbricati risultano in parte abusivi e/o in parte da demolire.			
	8.2.	Fonti di informazione			
		Agenzie immobiliari, tecnici locali, Agenzia del Territorio ed osservatorio immobiliare, siti internet specializzati e del territorio.			
	8.3.	Valutazioni delle superfici			
		Immobili con valore nominale	A corpo	Valore intero	Valore diritto 1/1
	A.	Immobili al piano rialzato e primo aventi una superficie coperta di circa 378 mq., e con scoperto di circa 202 mq. con garage e deposito al piano seminterrato di circa		€ 770.834,00	€ 770.834,00

		230 mq. lordi, con dependance da 45 mq. lordi e lav. al piano terra di circa 7,2 mq. lordi, con ristorante di circa 282 mq. lordi e con circa 1.750 mq. lordi di scoperto di pertinenza.			
	B.	Terreno di 980 mq.		€ 1.470,00	€ 1.470,00
				Valore totale:	€ 772.304,00;
	8.4.	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:			€ 115.845,60;
		Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:			€ ///;
		Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente e di spese condominiali già previste:			€ ///;
		Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (oblazione, oneri concessori e spese tecniche):			€ 21.500,00;
	8.5.	Prezzo base d'asta dell'immobile			
		Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:			€ 634.958,40;
Lecce, 21 APRILE 2024.					

Il perito:

Ing. Marcello Buggemi