

**Beni in Morciano Di Leuca (Lecce) via Dante Alighieri
Lotto 020**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ristorante allo stato rustico sito in Morciano Di Leuca (Lecce) via Dante Alighieri.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale sito in Morciano di Leuca alla via Dante Alighieri angolo via XX Settembre; in particolare al locale in questione, posto al piano interrato, si accede mediante scala esterna o tramite ascensore, direttamente dalla via XX Settembre, oppure si potrà anche accedervi mediante due corpi scala posti alle due estremità del complesso, ancora in fase di realizzazione, che collegheranno il piano terra direttamente con le due sale ristorante.

La corte interna del complesso, di pertinenza dell'immobile in questione, presenta una piscina a sfioro di forma rettangolare attualmente già funzionante, con attorno un'area porticata antistante l'ingresso del ristorante.

Nonostante l'immobile sia ancora in fase di realizzazione, presenta come progetto e nella realtà come stato di rustico, tre sale ristorante, una sala degustazione vini, una cucina con antistante lo spogliatoio e i servizi del personale cucina collegata con un vano scala ad uso esclusivo, i servizi igienici, un vano tecnico ed infine i servizi per la piscina.

Verificando lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico e le planimetrie progettuali, si è potuto dedurre che il porticato con annessa piscina è di pertinenza esclusiva del ristorante. Quindi ai fini valutativi verranno inseriti, come corpi accessori, dette pertinenze il tutto come meglio si può vedere nei capitoli consistenza, accessori e valorizzazione.

posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 693

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

foglio

Il mappale 576 subalterno 25, categoria F/3, posto al piano S1.

A.1. Porticato e Piscina: fabbricati: intestata a

foglio 11

mappale 576 subalterno 25, categoria F/3, posto al piano S1.

A.2. Vano tecnologico: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 49.

A.3. Vano scala comune e terrazzo terminale: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 50.

A.4. Accesso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 51.

A.5. Accesso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 52.

A.6. Percorso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 53.

A.7. Percorso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 54.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

agricole i principali centri limitrofi sono Santa Maria di Leuca, Presicce, Tricase, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Torre Pali, Torre Vado, Marina di San Gregorio, Leuca, le attrazioni storiche presenti sono: Basilica Santuario S. Maria de Finibus Terrae.

Perfili:

Arch. Carmine Leone
Geom. Giampiero Lenti

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

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

4.2.1. Iscrizioni: vedi visure ipotecarie

4.2.2. Pignoramenti: *Nessuna*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: *Nessuna difformità*

4.3.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

~~compravendita a firma~~

proprietario dal 21/12/2006 ad oggi in forza di atto di
nn. 128627/47015

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 64/2006 per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato esistente con parziali demolizione e con ampliamento e sopraelevazione intestata a

~~Permesso di costruire n. 01/2007~~ rilasciata in data 12/01/2007

P.E. n. 30/2007 per lavori di realizzazioni di alcune modifiche, consistenti nell'aggiunta di un porticato in variante al Permesso di Costruire n. 1/07 intestata a

con sede in

Permesso di costruire n. 59/2007 presentata in data 21/02/2007- n. prot. 943 rilasciata in data 10/09/2007 l'agibilità è stata rilasciata in data 18/01/2011- n. prot. 2355 e successiva integrazione trasmessa con nota prot. 112 del 11/01/2011 NOTA BENE: il certificato di agibilità è stato rilasciato solo in modo PARZIALE.

Descrizione ristorante allo stato rustico di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ristorante allo stato rustico sito in Morciano Di Leuca (Lecce) via Dante Alighieri.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale sito in Morciano di Leuca alla via Dante Alighieri angolo via XX Settembre; in particolare al locale in questione, posto al piano interrato, si accede mediante scala esterna o tramite ascensore, direttamente dalla via XX Settembre, oppure si potrà anche accedervi mediante due corpi scala posti alle due estremità del complesso, ancora in fase di realizzazione, che collegheranno il piano terra direttamente con le due sale ristorante.

La corte interna del complesso, di pertinenza dell'immobile in questione, presenta una piscina a sfioro di forma rettangolare attualmente già funzionante, con attorno un'area porticata antistante l'ingresso del ristorante.

Nonostante l'immobile sia ancora in fase di realizzazione, presenta come progetto e nella realtà

Periti:

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti

come stato di rustico, tre sale ristorante, una sala degustazione vini, una cucina con antistante lo spogliatoio e i servizi del personale cucina collegata con un vano scala ad uso esclusivo, i servizi igienici, un vano tecnico ed infine i servizi per la piscina.

Verificando lo stato dei luoghi, l'elaborato planimetrico e le planimetrie progettuali, si è potuto dedurre che il porticato con annessa piscina è di pertinenza esclusiva del ristorante.

Quindi ai fini valutativi verranno inseriti, come corpi accessori, dette pertinenze il tutto come meglio si può vedere nei capitoli consistenza, accessori e valorizzazione.

posto al piano S1 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 693

Identificato al catasto fabbricati: intestata a

con sede

foglio 11 mappale 576

subalterno 25, categoria F/3, posto al piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Ristorante	Sup. reale lorda	595,00	1,00	595,00
Vano scala	Sup. reale lorda	98,00	0,33	32,34
	Sup. reale lorda	693,00		627,34

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: sufficienti.

Solai:

tipologia: archi e/o volte in muratura, condizioni: sufficienti.

Accessori:

A.1. Porticato e Piscina: fabbricati: intestata

foglio 11 mappale 576 subalterno 25, categoria F/3,

posto al piano S1.

è posto al piano S1, è composto da Ampio spazio porticato con annessa piscina a sfioro, con forma rettangolare, di circa 45 mq.

Sviluppa una superficie complessiva di 310 comprensivi di piscina

A.2. Vano tecnologico: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 49.

è posto al piano S1.

A.3. Vano scala comune e terrazzo terminale: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 50.

è posto al piano S1, PT, P1, P2.

A.4. Accesso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 51.

è posto al piano T.

A.5. Accesso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 52.

è posto al piano T.

A.6. Percorso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 53.

è posto al piano T.

A.7. Percorso scoperto: fabbricati: intestata a Bene comune non censibile foglio 11 mappale 576 subalterno 54.

è posto al piano T.

Periti:

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nella stima in esame i sottoscritti hanno determinato il più probabile valore di mercato del bene immobile, utilizzando il metodo sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare al fine di acquisire i prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte della vetustà e dello stato di conservazione siamo pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Nel caso specifico, si è tenuto conto di una serie di fattori, positivi e negativi, che incidono sulla determinazione del prezzo unitario, ed in particolare:

- la buona posizione urbanistica dell'intero complesso edilizio, ubicato in un comparto completo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, ben collegato alla rete viaria interna cittadina, nonché con la provinciale che collega Morciano di Leuca alle principali località marittime della zona; si precisa che il complesso dista solo circa 4 km dalla litoranea, tant'è che da alcuni appartamenti al primo piano è visibile il mare;
- indipendenza di ciascuna unità immobiliare che gode delle utenze cittadine, nonché anche la presenza di un posto auto prospiciente sulla via Dante Alighieri e sulla via XX Settembre;
- la buona distribuzione degli spazi interni che hanno reso funzionale e razionale la fruizione dell'appartamento;
- la particolare tipologia costruttiva visto che si è accertato che tutti i vani principali degli appartamenti a piano terra presentano la copertura con volte a stella;
- il buon grado di finitura delle opere interne ed esterne;
- la presenza di una scala esterna con ascensore, prospiciente sulla via XX Settembre con struttura in ferro che collega tutti i vari piani.

Pertanto ai fini della valutazione gli scriventi applicheranno prezzi unitari differenti a seconda dell'esposizione, della presenza o meno delle pertinenze scoperte, e dell'ubicazione.

In particolare il prezzo unitario è simile per gli appartamenti ubicati sulla via Dante Alighieri angolo XX Settembre, mentre è leggermente inferiore per l'appartamento a piano terra ubicato su via XX settembre. Al primo piano la stessa differenza è stata fatta fra gli appartamenti con vista mare, rispetto a quegli con affaccio sulla corte interna e quegli prospicienti su via Dante Alighieri.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Morciano di Leuca, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Liberi Professionisti che operano sul mercato locale, Agenzia delle entrate.

8.3. Valutazione corpi

A. ristorante allo stato rustico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locale Ristorante	595,00	€ 300,00	€ 178.500,00
Vano scala	32,34	€ 300,00	€ 9.702,00
	627,34		€ 188.202,00

- Valore corpo:	€ 188.202,00
- Valore accessori:	€ 85.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 273.202,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 273.202,00

Periti:

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ristorante allo stato rustico con annesso porticato e piscina, vano tecnologico, vano scala comune e terrazzo terminale, accesso scoperto, accesso scoperto, percorso scoperto, percorso scoperto.	693	€ 273.202,00	€ 273.202,00

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:

€ 40.980,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

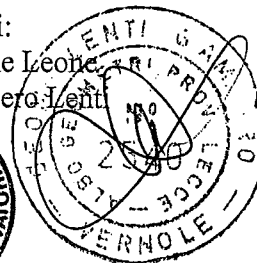
€ 232.221,70

Relazione lotto 020 creata in data 01/02/2014
Codice documento: C067-13-000027-020

I Periti:

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti



Periti:

Arch. Carmine Leone

Geom. Giampiero Lenti