
TRIBUNALE DI LECCE

FALLIMENTO

R.G.F. n. 59/2015

G.D.: Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 20

*Tecnico incaricato: Arch. Paolo Tavolaro
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Lecce al N.902
email: paolotavolaro@libero.it
pec: paolotavolar@archiworldpec.it*

LOTTO 20

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Galatina Via Pigne:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 () di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **18.655,00** Mq.

Trattasi di un lotto di terreno sito in Galatina, Località Pigne, nei pressi della strada SP 476 Galatina-Sogliano Cavour e dello svincolo per la Tangenziale di Galatina. Il comune di Galatina dista circa 30 km dal capoluogo salentino Lecce. Allo stato attuale il terreno risulta essere incolto. Il lotto risulta costituito da tre particelle (455-458-594) per una superficie totale di mq 18.655. Il lotto allo stato attuale è caratterizzato da un'ampia estensione di terreno incolto e da alcuni settori in cui vi è la presenza di detriti e macerie di origine edile, con presenza in parte di residui di asfalto. All'interno del lotto insiste la servitù di un elettrodotto di MT. Un'ampia parte del confine del lotto risulta recintato con muratura alta mediamente circa ml 2,50 in blocchi cavi di cemento e pilastri in c.a. La particella 455 risulta del tutto recintata con accesso dalla strada vicinale Pigne. Tra la particella 455 e la sede stradale risulta insistere la particella 402 in ditta al Demanio della Regione Ramo Bonifiche. Non è stato possibile accertare se la particella 402 risulti inclusa all'interno della recinzione esistente in quanto è necessario effettuare un rilievo topografico con idonea strumentazione per la verifica di eventuali sconfinamenti. Le particelle 458 e 594 non risultano recintate e sono intercluse. Nell'ambito del Piano di assetto idrogeologico-Puglia-PAI il lotto di terreno è definito "*ad alta pericolosità idraulica*". Inoltre tale lotto di terreno ricade in parte nel vincolo delle tutele componenti botanico vegetazionali - di cui al punto 6.2.1 (boschi) del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 12500, reddito agrario 41,96 €, reddito dominicale 61,33 €, intestato a
Coerenze: La particella confina con le particelle 629, 458, 456 e via Pigne
- foglio 94 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 923, reddito agrario 3,10 €, reddito dominicale 4,53 €
Coerenze: particelle 629, 594 e 455
- foglio 94 particella 594 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5232, reddito agrario 13,51 €, reddito dominicale 10,81 €
Coerenze: particelle 629, 39, 658, 453 e 458

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 18.655,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 38.965,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 33.120,25
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,	€ . 35.120,25

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

- Data della valutazione:

Novembre 2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 30/10/2013 ai nn. r.g. e r.p. a favore di , contro e derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del .
Importo ipoteca: € 4.000.000,00.
Importo capitale: € 3.418.373,05

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Concordato preventivo n. , trascritta il 30/07/2014 ai nn. r.g. e r.p. , a favore di , contro , derivante da decreto di ammissione al Concordato preventivo - Tribunale di Lecce -
- Trascrizione contro del 19.08.2014- Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce repertorio del 14.07.2014
DOMANDA GIUDIZIALE- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in Otranto (Le)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15.12.2015 – Registro Particolare Registro Generale Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio del 12.11.2015
ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in Cutrofiano (Le), Sogliano Cavour (Le), Salve (Le), Lecce (Le), Galatina (Le) e Soletto (Le).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € . 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € . 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € . 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/03/2004 a firma di Notaio ai nn.) di repertorio, registrato il 01/04/2004 a Casarano ai nn. , in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

giudice: Alessandro Silvestrini
tecnico incaricato: Paolo Tavolaro

- PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.62 06/12/2005, l'immobile ricade in zona E 2 con destinazione a scopi agricoli di salvaguardia. Norme tecniche di attuazione ed indici: In base alle n.t.a. si ha lotto minimo di mq 10.000, iff 0,05 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq destinabili alla residenza, rappro di coperura 2%, h max 8 mt, distanza dai confini 10 mt, distanza dai fabbricati 20 mt)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica:*

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Il lotto risulta recintato con muratura in blocchi di calcestruzzo. Si precisa che il lotto ricade, secondo il vigente PPTR, solo per una piccola parte in area di rispetto dei boschi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta Concessione in sanatoria - Condono edilizio 326/2003 previa verifica di compatibilità con il PUTT/P e PPTR se dovuta. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di permesso di costruire in sanatoria: 2.000,00 Euro

Criticità: **alta**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN GALATINA VIA PIGNE
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 () di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **18.655,00** Mq.

Trattasi di un lotto di terreno sito in Galatina, Località Pigne, nei pressi della strada SP 476 Galatina-Sogliano Cavour e dello svincolo per la Tangenziale di Galatina. Il comune di Galatina dista circa 30 km dal capoluogo salentino Lecce. Allo stato attuale il terreno risulta essere incolto. Il lotto risulta costituito da tre particelle (455-458-594) per una superficie totale di mq 18.655. Il lotto allo stato attuale è caratterizzato da un'ampia estensione di terreno incolto e da alcuni settori in cui vi è la presenza di detriti e macerie di origine edile, con presenza in parte di residui di asfalto. All'interno del lotto insiste la servitù di un elettrodotto di MT. Un'ampia parte del confine del lotto risulta recintato con muratura alta mediamente circa ml 2,50 in blocchi cavi di cemento e pilastri in c.a. La particella 455 risulta del tutto recintata con accesso dalla strada vicinale Pigne. Tra la particella 455 e la sede stradale risulta insistere la particella 402 in ditta al Demanio della Regione Ramo Bonifiche. Non è stato possibile accertare se la particella 402 risulti inclusa all'interno della recinzione esistente in quanto è necessario effettuare un rilievo topografico con idonea strumentazione per la verifica di eventuali sconfinamenti. Le particelle 458 e 594 non risultano recintate e sono intercluse. Nell'ambito del Piano di assetto idrogeologico-Puglia-PAI il lotto di terreno è definito "*ad alta pericolosità idraulica*". Inoltre tale lotto di terreno ricade in parte nel vincolo delle tutele componenti botanico vegetazionali - di cui al punto 6.2.1 (boschi) del PPTR (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

Identificazione catastale:

- foglio 94 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 12500, reddito agrario 41,96 € , reddito dominicale 61,33 € , intestato a

- Coerenze: La particella confina con le particelle 629, 458, 456 e via Pigne
- foglio 94 particella 458 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 923, reddito agrario 3,10 € , reddito dominicale 4,53 €
Coerenze: particelle 629, 594 e 455
 - foglio 94 particella 594 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5232, reddito agrario 13,51 € , reddito dominicale 10,81 €
Coerenze: particelle 629, 39, 658, 453 e 458

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce, Maglie). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti - tangenziale distante 0,2 buono ★★★★★★★★★★

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★
- esposizione: nella media ★★★★★★★★★★
- luminosità: nella media ★★★★★★★★★★
- panoramicità: al di sotto della media ★★★★★★★★★★
- impianti tecnici: mediocre ★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale: scarso ★★★★★★★★★★
- servizi: mediocre ★★★★★★★★★★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Fondiaria (Sf)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreno agricolo	18.655,00 x	100 %	= 18.655,00
Totale:	18.655,00		18.655,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 18.655,00 x 3,00 = 55.965,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € . **55.965,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **55.965,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare Lecce, Galatina e centri limitrofi

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	18.655,00	0,00	55.965,00	55.965,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
Costi di bonifica del terreno da detriti e macerie provenienti da scavi e/o demolizioni	-15.000,00
	15000

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 38.965,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € . 5.844,75
 -Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € . 0,00
 -Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € . 0,00
 -**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . 33.120,25
 -**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: € . 35.120,25