

**Beni in Minervino Di Lecce (Lecce) Via Eugenio Montale
Lotto 058**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Minervino Di Lecce (Lecce) frazione Specchia Gallone Via Eugenio Montale.
Superficie complessiva di circa mq 1.800.
Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 421 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.800 mq, - reddito agrario: €5,11, - reddito domenicale: €6,97.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: di espansione residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi della zona: farmacie, negozio al dettaglio, supermercato, spazi verdi, municipio, scuola elementare.
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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: Nessuna*

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

- 4.2.1. *Iscrizioni:*
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
importo capitale: €100.000
Ipoteca giudiziale- Decreto ingiuntivo Rep.10038/2014 del 09.11.2014. Atto
giudiziario Tribunale di Lecce R.G.39811 R.part.3380 del 23.12.2014..
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di
importo capitale: €5.000
Ipoteca giudiziale - Decreto ingiuntivo Rep.41/2013 del 31.12.2012. Atto
giudiziario Tribunale di Lecce R.G.3326 R.part.287 del 02.02.2015..
Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Sentenza di condanna a favore di
importo capitale:
€3.329,60
Ipoteca giudiziale - Sentenza di condanna Rep.4803/2014 del 15.11.2014. Atto
giudiziario Tribunale di Lecce R.G.14500 R.part.1457 del 20.05.2015..
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuna*
- 4.2.3. *Altre trascrizioni:*
Sentenza di fallimento a favore di Massa dei creditori contro
Atto giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento Rep.803/2017 del
07.06.2017. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.24189 R.part.18450 del
24.07.2017..
- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*
Atto esecutivo o cautelare - Ordinanza di sequestro conservativo Rep.3200/2013
del 04.06.2014. Atto giudiziario Tribunale di Lecce R.G.20432 R.part.16780 del
24.06.2014.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice Dr. S. Memmo

Curatore/Custode: Dott. Giovanni Fracasso

Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

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

Ulteriori avvertenze: Il terreno è stato oggetto di Convenzione Urbanistica per la realizzazione di complessivi n.25 alloggi di edilizia residenziale nell'ambito del P.I.R.P. (Piano Integrato di Riqualificazione delle Periferie), per la quale la è risultata assegnataria a seguito di bando/avviso pubblico. Per il terreno in questione la non ha provveduto ad adempiere all'intervento così come stabilito nella Convenzione con il Comune di Minervino di Lecce, con il quale si è instaurato contenzioso per la restituzione.

Il terreno è attualmente sottoposto a tutela delle N.T.A. del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico) adottato dall'Autorità di Bacino nella seduta del 13.07.2016 e pubblicato sul Bollettino della Regione Puglia n.87 del 28.07.2016: a seguito di ciò il terreno è inedificabile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.2 Precedenti proprietari:

proprietaria in forza di Convenzione Edilizia a firma di Notar Giovanni Barone in data 13/04/2011 ai nn. Rep.n1379-Raccolta n.1014 registrato a Lecce in data 13/04/2011 ai nn. 3752/1T

7. PRATICHE EDILIZIE:

Descrizione **terreno** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di terreno sito in Minervino Di Lecce (Lecce) frazione Specchia Gallone Via Eugenio Montale.

Superficie complessiva di circa mq 1.800.

Identificato al catasto terreni: foglio 9 mappale 421 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1.800 mq, - reddito agrario: €5,11, - reddito domenicale: €6,97.

Il terreno ha una forma trapezoidale, una orografia pianeggiante

Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera C.C. n.25 del 14.06.1979 e G.C. n.75 del 25.03.1988 l'immobile è identificato nella zona C2 "Nuovi complessi insediativi"

Norme tecniche ed indici: Zona PEEP "Piano per l'Edilizia Economica e Popolare" Comparto 4.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
terreno	Sup. reale lorda	1 800,00	1,00	1 800,00
	Sup. reale lorda	1 800,00		1 800,00

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. S. Memmo

Curatore/Custode: Dott. Giovanni Fracasso

Perito: Arch. Oronzo Alessandro Tornesello

Nella stima in esame il sottoscritto ha inteso determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili pignorati utilizzando il metodo sintetico-comparativo. Sono state svolte indagini in loco presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quelle degli immobili in oggetto e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione, pertanto si è giunti alle valutazioni di seguito riportate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, ufficio tecnico di Minervino di Lecce, Agenzie Immobiliari, Tecnici locali.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	terreno	0	€12.600,00	€12.600,00

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:

€1.890,00

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:

€10.710,00

Relazione lotto 058 creata in data 25/11/2018
Codice documento: F067-17-000036-058