
TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2023

Lotto 1

Beni: Quota di 2/9 diritto di proprietà di una Civile abitazione a piano terra priva di area solare sita nel Comune di Ugento alla Via G. Mazzini angolo Via V. Raheli con diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 a favore _____

Giudice Delegato : Dott.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

Curatore : Dott.ssa SABRINA VALENTINO

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato :Geom. Fabiano Calasso



LOTTO 001

Beni: Quota di 2/9 diritto di proprietà di una Civile abitazione a piano terra priva di area solare sita nel Comune di Ugento alla Via G. Mazzini angolo Via V. Raheli con diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 a favore

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Piena proprietà per la quota di 2/9 di una civile abitazione a piano terra sita nel Comune di Ugento (Lecce) di circa mq. 139 di superficie catastale priva di area solare . L'abitazione si sviluppa a piano terra e si affaccia sia su Via Mazzini che su Via Raheli, e risulta composta da ingresso ,disimpegno ,numero due camere da letto ,bagno , pranzo , salotto , tinello- cucina , pozzo luce e ripostiglio .Sulla stessa esiste il diritto di abitazione a favore per la quota di 1000/1000.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Ugento

- Foglio 40 p.lla 818 Sub 3 cat. A/3 cl.3 vani 6,0 superficie cat. mq. 139 r.c. Euro 325,37

Intestazione catastale :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 1000/3000
-	Diritto di abitazione per 1000/1000

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

- Caratteristiche zona: Centrale , contesto urbano a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti e verde pubblico.
- Servizi della zona : La zona è provvista di urbanizzazioni primarie e secondarie (farmacie – negozi – scuole – uffici pubblici spazi verdi ecc.)
- Caratteristiche zone limitrofe : Residenziali con negozi .
- Collegamenti pubblici : SI

3. STATO DI POSSESSO

- Alla data del sopraluogo il fabbricato risultava occupato
che possiede sia il che il Diritto di abitazione per
1000/1000 che il Diritto di proprietà per la quota di 1/3

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 patrimoniali e provvedimento. d'assegnazione casa coniugale :

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 della spese della procedura

4.2.1 *Iscrizioni* : Nessuna

4.2.2 *Pignoramenti*:Nessuna

4.2.3 *Altre Trascrizioni* :

Sentenza di apertura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.2074 generale e 1795 particolare del 18.01.2024 emessa dal Tribunale di Lecce il 24.11.2023 a favore della Massa dei creditori del fallimento

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso*

Non risulta riscontrata la continuità storica della trascrizione ai sensi dell'art.2650 c.c. in quanto carente dell'accettazione di eredità ai sensi dell'art.2648 del de cuis

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia* :

In riferimento alla Licenza edilizia N.9 del 1954 ed alla agibilità n.22 rilasciata in data 11.07.1956 Sono state riscontrate le seguenti difformità :

- **Ampliamento di un piccolo ripostiglio realizzato nel pozzo luce di circa mq. 7,50 (3,28 x 2,28)**
- **Diversa distribuzione interna**
- **Modifica di prospetto**
- **Diversa rappresentazione grafica rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n.9 del 1954**

Le difformità al progetto approvato sono regolarizzabili mediante Sanatoria art .36 DPR 380 /2001 per ampliamento con accertamento di conformità e diversa Distribuzione interna , modifica di prospetto e giusta rappresentazione grafica rispetto al progetto approvato con licenza edilizia n.9 del 1954 .

I costi da sostenere per la conformità urbanistica sono i seguenti :

Spese tecniche per Scia	€ 1.000,00
Sanzioni	€ 516,00
Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per ampliamento	€ 3.500,00
Oneri Totali per conformità urbanistica	€ 5.016,00

4.3.2. *Conformità catastale* :

L'estratto di mappa della p.lla 818 risulta difforme dallo stato dei luoghi.

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Lecce

Risulta difforme e sono state riscontrate le seguenti difformità

- **Nel pozzo luce non risulta un piccolo ripostiglio**
- **Nel sopraluogo è stata riscontrata una diversa distribuzione interna ed il vano in planimetria censito in Catasto con destinazione a Portico risulta completamente chiuso ed utilizzato come Cucina -Tinello.**

Le difformità catastali Risultano regolarizzabili mediante pratica di ampliamento con rilievo mappale e Docfa per aggiornamento di planimetria catastale dopo il ripristino della conformità urbanistica.

Pratica Mappale :	€ 600,00
Pratica Docfa	€ 700,00
Oneri totali per conformità catastale	€ 1.300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	€ 0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile , già deliberate ma non ancora</i>	
<i>Scadute al momento della perizia</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 3000/9000
-	Diritto di abitazione per 1000/1000

*In forza del dell'atto di **SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE** di _____
e deceduto in data _____ presentata all'Ufficio del registro di
Casarano (Lecce) il 26.10.2018 Volume 8888 Numero 85254 Anno 2018 trascritta
presso l'Agenzia del Territorio -Servizi Pubblicità Immobiliare il 16.11.2018 al n.36721
generale e m.28346 particolare in morte di .
. Eredità devoluta per legge .*

6.2. Precedenti Proprietari

diritto di proprietà 1000/1000

7 PRATICHE EDILIZIE

- Licenza edilizia N.9 del 02.09.1954 “ Progetto per la costruzione di un’abitazione da costruirsi ad Ugento in Via Mazzini angolo prolungamento Via Monteforte di proprietà del signor _____ “
- Autorizzazione di agibilità N. 22 del 11.07.1956 prot. 187

Descrizione del bene

- 8.** Piena proprietà per la quota 2/9 di un appartamento destinato a civile abitazione a piano terra sito in nel Comune di Ugento (Lecce) di circa mq. 139 di superficie catastale priva di area solare . L’abitazione si sviluppa a piano terra e si affaccia sia su Via Mazzini che su Via Raheli, e risulta composta da ingresso ,disimpegno ,numero due camere da letto ,bagno , pranzo , salotto , tinello- cucina , pozzo luce e ripostiglio . Sul fabbricato esiste il diritto di abitazione a favore per la quota di 1000/1000.

Identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Ugento

- Foglio 40 p.III 818 Sub 3 cat. A/3 cl.3 vani 6,0 superficie cat. mq. 139 r.c. Euro 325,37

Intestazione catastale :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 3000/9000
-	Diritto di abitazione per 1000/1000

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente l’immobile è identificato in zona B

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
A. Appartamento				
Ingresso	Sup.reale lorda	17,63	1,00	17,63
Cucina	Sup.reale lorda	16,31	1,00	16,31
Letto	Sup.reale lorda	16,47	1,00	16,47
Letto	Sup.reale lorda	17,29	1,00	17,29
Bagno	Sup.reale lorda	3,42	1,00	3,42
Salotto	Sup.reale lorda	17,51	1,00	17,51
Disimpegno	Sup.reale lorda	13,18	1,00	13,18
Portico	Sup.reale lorda	23,46	0,60	14,07
Pozzoluca	Sup.reale lorda	13,72	0,20	2,74
Balconi	Sup.reale lorda	4,00	0,20	0,80
Sup. reale lorda		142,99		119,42

Caratteristiche descrittive :

Caratteristiche strutturali :

Fondazioni : tipologia : Muratura in conci di tufo : sufficienti
Strutture verticali : materiale : Muratura condizioni : sufficiente
Travi : : materiale : C.a. condizioni : sufficiente
Solai : tipologia : In c.a. gettati in opera condizione : sufficienti
Scale : tipologia : In c.a.
Copertura : tipologia : Edificata appartenente ad altra proprietà

Componenti edilizie e costruttive :

Infissi esterni : tipologia : Alluminio : condizioni sufficienti
Infissi interni : tipologia : Legno : condizioni sufficienti
Pavim. Esterna : tipologia : Piastrelle di ceramica : condizioni sufficienti
Pavim. Interna : tipologia : Piastrelle in ceramica bicottura : condizioni sufficienti
Rivestimento : ubicazione : Bagno piastrelle : condizioni sufficienti
Portone di Ingresso : tipologia : Portoncino in alluminio : condizioni sufficienti

Impianti :

Elettrico : tipologia : Sottotraccia non a norma condizioni : sufficiente
Fognatura : tipologia : Allaccio alla fogna pubblica
Idrico : tipologia : Sottotraccia condizioni : sufficiente
Termico : tipologia : Caldaia a gas con termosifoni. Condizioni : sufficiente

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERIO DI STIMA

VALORE DI MERCATO : : Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale della quota pari a 2/9 del diritto di proprietà di una Civile abitazione a piano terra priva di area solare sita nel Comune di Ugento alla Via G. Mazzini angolo Via V. Raheli con diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 a favore

. Lo scrivente nella valutazione ha tenuto conto delle caratteristiche complessive del fabbricato ,dello stato dei luoghi, nonché dello stato di manutenzione .

Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato del fabbricato mediante il confronto di determinati parametri con altri beni simili. La scelta dei beni simili da comparare è stata fatta con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni immobiliari per il Comune di Ugento (quotazioni Omi 2° semestre 2023 Euro 500/730). Nella valutazione lo scrivente ha tenuto conto di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, (vetusta, tipologia edilizia, rifiniture, stato di manutenzione e conservazione ecc.)

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce, Conservatoria dei Registri di Lecce, Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, Quotazioni Omi agenzia dell'Entrate

8.3 Valutazione Corpi

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Civile abitazione	119,42	615,00	€ 73.443,30
Valore corpo			€ 73.443,30
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.443,30
A detrarre Diritto di abitazione a favore di pari a 15 %			€ 11.016,49
Valore fabbricato gravato dal diritto di abitazione			€ 62.426,81
Valore complessivo diritto di quota 2/9			€ 13.872,62

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore gravato diritto abitazione	Valore quota 2/9
A	Civile abitazione	119,42	€ 73.443,30	€ 62.426,81	€ 13.872,62

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

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

€ 2.080,89

- Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e/o catastale
Calcolo quota 2/9

Spese per conformità urbanistica € 5.016,00 /9 = 557,33 x 2 =

€ 1.114,66

Spese per conformità catastale € 1.300,00 /9 = 144,44 x 2 =

€ 288,88

-Oneri notarili a carico dell'acquirente

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico Dell'acquirente

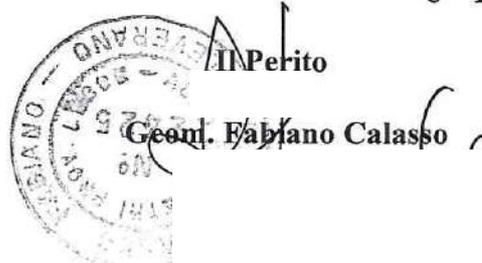
8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente

€ 10.388,19

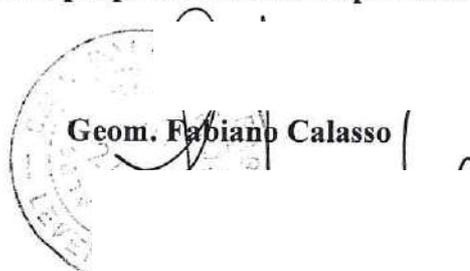
Leverano 01.07.2024

IN Perito
Geom. Fabiano Calasso



Si allega :

- A) Documentazione fotografica**
- B) Copia Successione a causa di morte di**
- C) Documentazione catastale (estratto di mappa – visura -planimetria catastale)**
- D) Documentazione Urbanistica**
- E) Verbale di sopraluogo**
- F) Richiesta accesso agli atti presso il Comune di Ugento**
- G) Quotazioni Omi Comune di Ugento 2° semestre 2023**
- H) Relazione ventennale (Accertamento della proprietà e libera disponibilità)**

A circular professional stamp of a geometer. The text 'Geom. Fabiano Calasso' is printed across the center. The stamp is partially obscured by a signature and a vertical line.

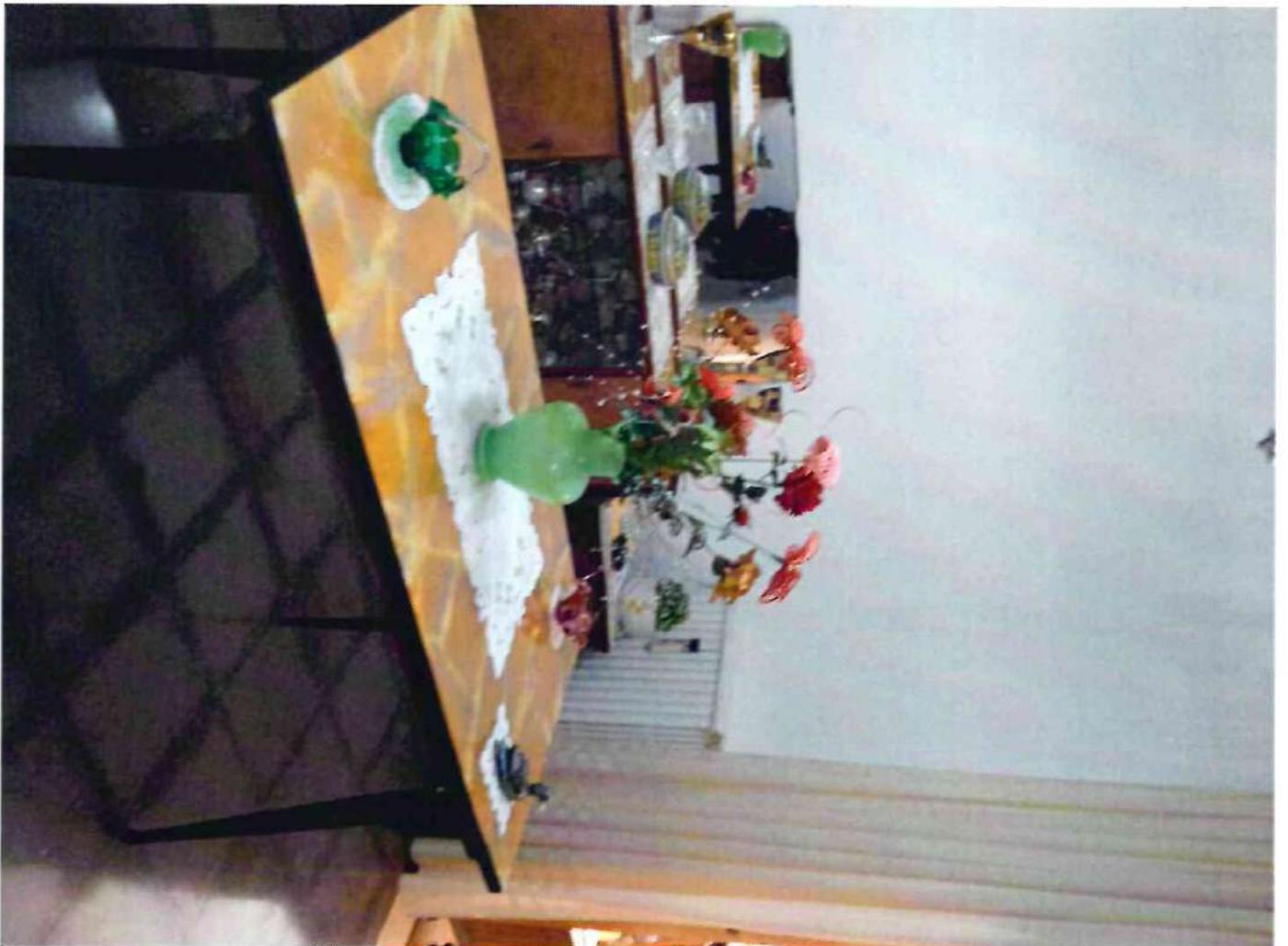
Geom. Fabiano Calasso |

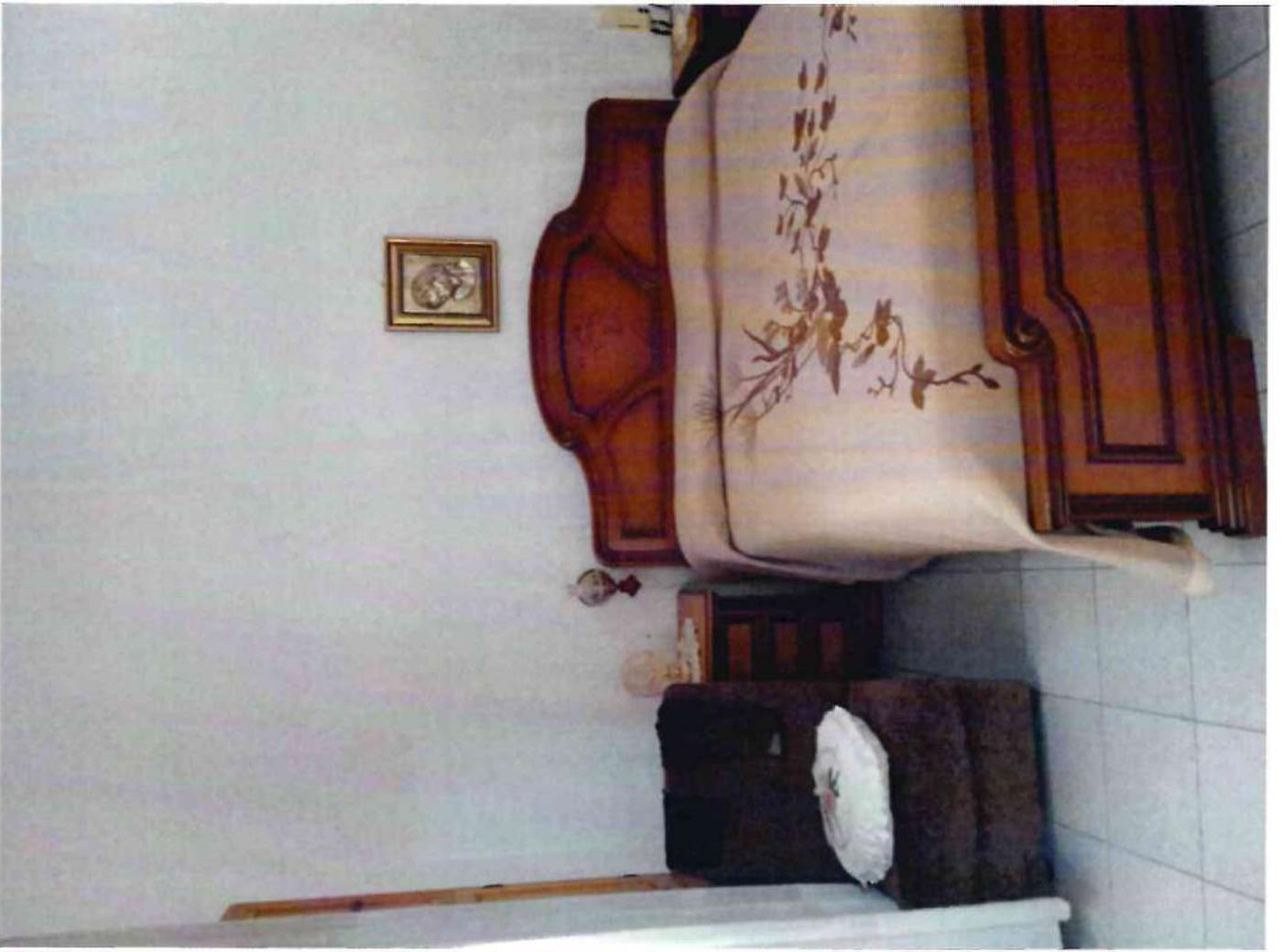
v

l

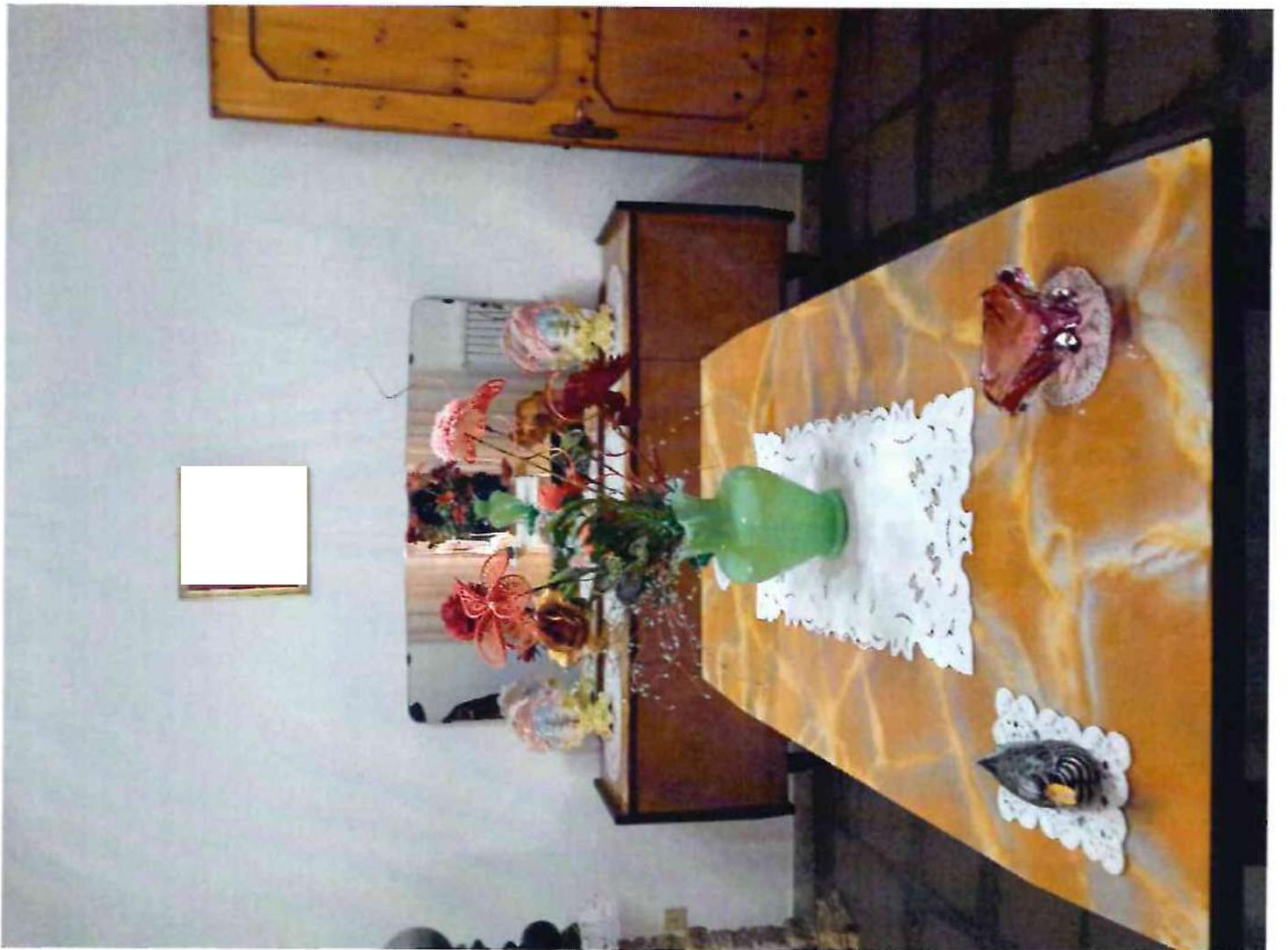
ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

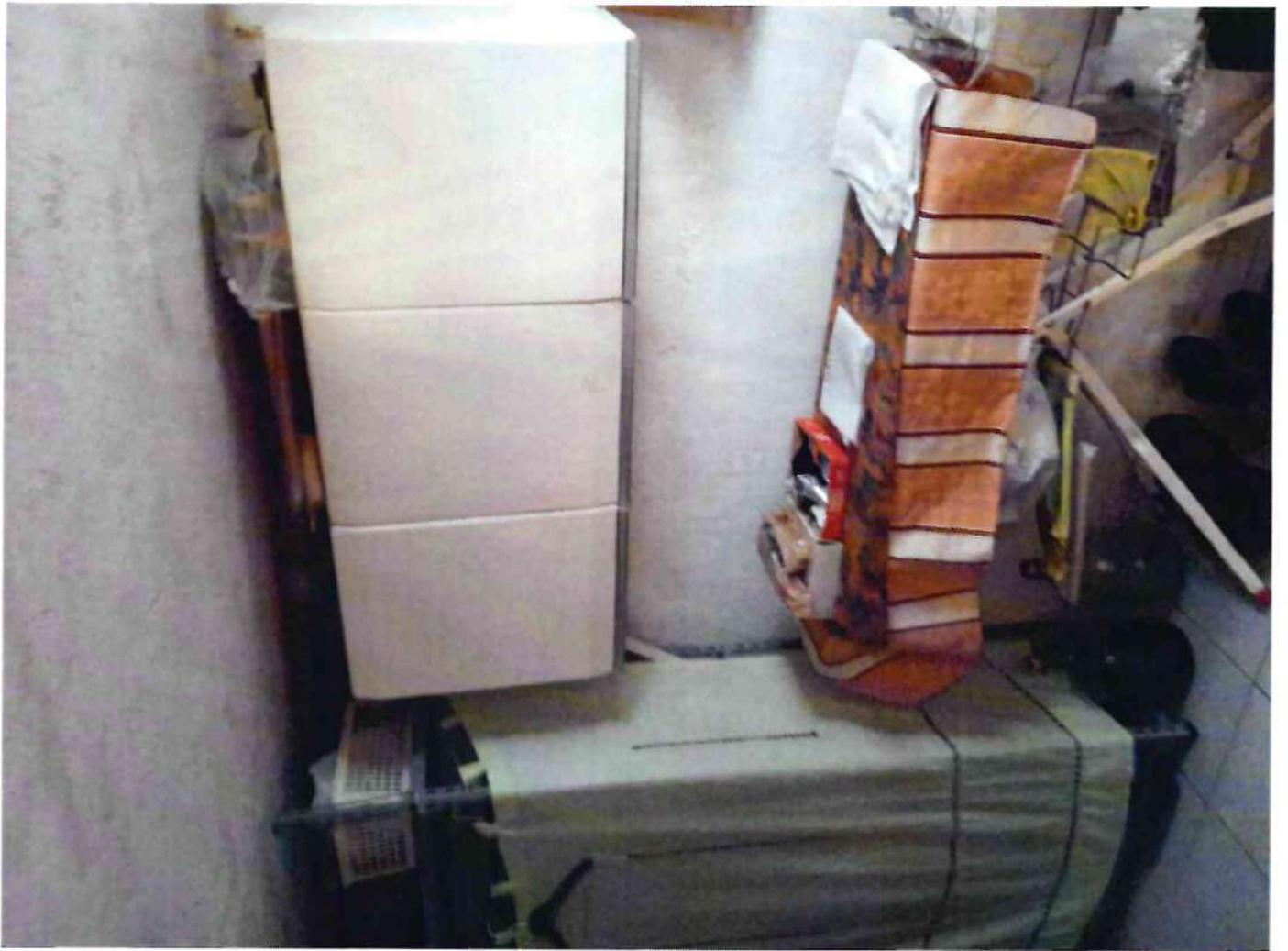














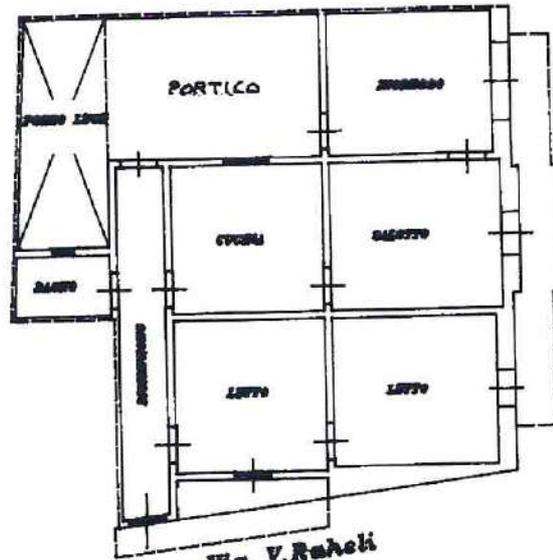
MODULARIO
a.r.l. n. 497



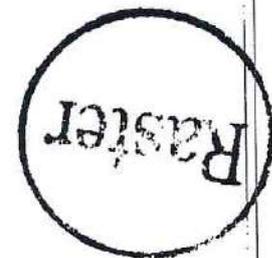
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

818
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di UGENTO via MARZINI civ. 3



PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



SCALA DI

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal GEOM. ...
(Titolo, cognome e nome)

Data presentazione: 19/10/1998 - Data: 29/04/2024
Totale schede: 1 - Foglio di acquisizione: A4(210x297)
n. 878 sub. 3

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
n. 1291472 - Richiedente: CI SFBN63A21C978M
Provincia di LECCE n. 750
data _____ Firma _____



RISERVATO ALL'UFFICIO

0255

19 OTT. 1998

incur 01
Catasto del Fabbricato - Sezione
VIA GIUSEPPE MARZINI n. 3 Piano T
29/04/2024 - Comune di UGENTO(L484) - < Foglio 40 - Particella 818 - Subalterno 3 >

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2023

Lotto 2

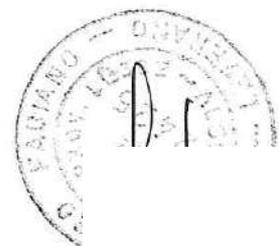
Bene: Diritto di proprietà per la Quota di 2/9 del Terreno agricolo sito nel Comune di Ugento in località "Don Cirillo" fog.59 p.la 27 are 31.15

Giudice Delegato : Dott.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

Curatore : Dott.ssa SABRINA VALENTINO

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato : Geom. Fabiano Calasso



LOTTO 002

Bene: Diritto di proprietà per la Quota di 2/9 del Terreno agricolo sito nel Comune di Ugento in località " Don Cirillo" fog.59 p.lla 27 are 31.15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Diritto di proprietà per la quota di 2/9 di un terreno agricolo sito nel Comune di Ugento in Località " Don Cirillo " Il terreno si sviluppa in confine con due stradoni e ha una forma rettangolare irregolare , in quanto stretto e lungo e non risulta recintato .

In Catasto Terreni il sopraindicato terreno risulta censito nel Comune di Ugento
Fog. 59 p.lla 27 mq. 3.115,00 uliveto cl. 4 r.d. € 4,02 r.a. € 4,83 .

Intestazione catastale :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 1000/3000

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Agricola .
Servizi della zona : La zona non è provvista di alcuna urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe : Agricola
Collegamenti pubblici : No

3. STATO DI POSSESSO

-Alla data del sopralluogo il terreno risulta coltivato dai comproprietari ad uliveto .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* :Nessuna
4.1.2. *Convenzioni patrimoniali 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 della spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni*: Nessuna
4.2.2. *Pignoramenti*: Nessuna
4.2.3. *Altre Trascrizioni*
Sentenza di apertura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.2074 generale e 1795 particolare del 18.01.2024 emessa dal Tribunale di Lecce il 24.11.2023 a favore della Massa dei creditori del fallimento

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*

Non risulta riscontrata la continuità storica della trascrizione ai sensi dell'art.2650 c.c. in quanto carente dell'accettazione di eredità ai sensi dell'art.2648 del de cuis

4.3. Giudizio di conformità urbanistico e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico :*

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il terreno per mq. 1.405 ,00 zona E/1(Agricola Produttiva normale) e la restante parte zona E/2 di circa mq.1.710,00 (Agricola Produttiva speciale)

4.3.2. *Conformità catastale :*

Il terreno risulta intestato ai giusti proprietari e l'estratto catastale lo rappresenta nella giusta forma e dimensione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	€ 0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile , già deliberate ma non ancora</i>	
<i>Scadute al momento della perizia</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

Intestati :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 1000/3000

In forza del dell'atto di SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE di
e deceduto in data . Successione Volume 8888 Numero 85254
Anno 2018 presentata il 26.10.2018 Ufficio Territoriale di Casarano (Lecce)

6.2. Precedenti Proprietari

diritto di proprietà 1000/1000

7. Descrizione del bene

- 7.1 Diritto di proprietà per la quota 2/9 di un terreno agricolo sito nel Comune di Ugento Località " Don Cirillo " Il terreno si sviluppa in confine con due stradoni e ha una forma rettangolare in quanto stretto e lungo e non risulta recintato .
Nel Catasto Terreni del Comune di Ugento risulta censito :
Fog. 59 p.lla 27 mq. 3.115,00 uliveto cl. 4 r.d. € 4,02 r.a. € 4,83 .

Intestazione catastale :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 3000/9000

Destinazione Urbanistica

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato per mq. 1.405 in zona E/1 la restante parte Zona E/2 .

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno	Sup.reale lorda	3.115,00	1,00	3.115,00
	Sup. reale lorda	3.115,00		3.115,00

8 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 CRITERIO DI STIMA

VALORE DI MERCATO : : Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiestami è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale della quota di proprietà pari a 2000/9000 che ha il terreno descritto ai punti A . Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche del terreno nonché e dell'ubicazione e lo stato dei luoghi. Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione del terreno è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato del terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri terreni simili . Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui all'interno si dovranno collocare il terreno oggetto di stima.

La scelta dei terreni simili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo . Ne consegue che per determinare il suo valore di mercato si è proceduto con il metodo per stima sintetica del valore di mercato anche con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni di terreni per il Comune di Ugento .Nella valutazione lo scrivente terrà conto di tutte le proprietà intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima.

8.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce , Conservatoria dei Registri di Lecce , Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, Quotazioni Omi agenzia dell'Entrate

8.3 Valutazione Corpi

Quota di 2/9 della piena proprietà di un Terreno agricolo nel Comune di Ugento sito in località " Don Cirillo "di superficie pari a mq. 3.115,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Terreno agricolo	3.115,00	1,50	€ 4.672,50
	3.115,00		€ 4.672,50
Valore corpo			€ 4.672,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.672,50
Valore complessivo diritto di quota 2/9			€ 1.038,33

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto quota 2/9
A	Terreno agricolo	3.115,00	€ 4.672,50	€ 1.038,33
				€ 1.038,33

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

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

€ 155,74

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente

€ 882,59

LEVERANO 01.07.2024



Il Perito

Geom. Fabiano Calasso

Si allega :

- A) Documentazione fotografica generale
- B) Copia Successione a causa di morte di _____
- C) Documentazione catastale – Visure ed estratto
- D) Copia richiesta presso il Comune di Ugento del certificato di destinazione Urbanistica
- E) Certificato di Destinazione Urbanistica
- F) Verbale di sopralluogo
- G) Relazione Ventennale della proprietà e libera disponibilità.



Geom. Fabiano Calasso

ALLEGATO A
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









N=49500

E=3400

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Foglio: 59
Comune: (LE) UGENTO

29-Apr-2024 16:39:48
pratica T293987/2024

1 Particella: 27



N=49500

E=3400



Città di Ugento

Provincia di Lecce

SETTORE URBANISTICA – AMBIENTE - S.U.A.P.
 Tel.0833/555091- Fax 0833/556496 – Codice Fiscale 81003470754
 www.comune.ugento.le.it e-mail: urbanistica.comune.ugento@pec.rupar.puglia.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art.30 D.P.R. N° 380 del 06/06/2001)

Il Responsabile del Settore

VISTI:

lo strumento ed ordinamento urbanistico, paesaggistico vigente ed approvato, le eventuali varianti e gli strumenti urbanistico attuativi se ed in quanto applicabili all'area in questione;

- l'istanza avanzata dal Geom. **CALASSO Fabiano** nella qualità di C.T.U., acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 13.05.2024 al n.13891;

VISTA la ricevuta di versamento di € 30,00 con bollettino pagoPA Codice IUV n.1561789 del 14.05.2024 per diritti di Segreteria;

CERTIFICA

che le particelle appresso indicate risultano tipizzate, dagli strumenti di pianificazione comunale e regionale, nel modo seguente:

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15. D.G.R. 574/2020 - D.G.R. 2309/2019.
49	262	00.07.98	Circa mq.260 Zona B/2, circa mq.190 "sede stradale", la restante Zona F/4;	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici ✓ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
59	27	00.31.15	Circa mq.1.405 Zona E/1, la restante Zona E/2;	

B/2 = Completamento edilizio - con destinazione a scopi: *residenziali*;

E/1 = Agricola produttiva normale - con destinazione a scopi: *residenziale a servizio dell'azienda agricola, impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, stalle*;

E/2 = Agricola Produttiva Speciale - con destinazione a scopi: *serre*;

F/4 = Verde pubblico attrezzato a parco.

TERRENI DESTINATI AD ATTIVITA' EDILIZIA / AGRICOLA / VERDE PUBBLICO / VIABILITA'

- strumenti urbanistici vigenti:

Piano Regolatore Generale approvato con del. Giunta Regionale n.3846 del 01.08.89 e n.1031 del 02.03.90

- indice fondiario 3.00 mc./mq. Zona B/2; 0.00 mc./mq. Zona E/2;
- ♦ indice fondiario: 0.03 mc./mq. Zona E/1, aumentabile 0.10 mc./mq. per la realizzazione di annessi rustici;
- ♦ superficie minima del lotto di intervento: mq. 10.000;
- indice fondiario: 0.00 mc./mq. Zona F/4;
- ubicati nel perimetro urbano: SI (p.lla 262 del fg.49), NO (p.lla 27 del fg.59);
- costruzioni esistenti: agli atti non risultano fabbricati.

Si rilascia il presente Certificato in carta libera per gli usi in cui la legge non prevede il bollo.

ALTRE NOTIZIE E DATI

Si precisa che la quantificazione delle superfici indicata nella destinazione urbanistica è approssimata in relazione alle scale delle cartografie consultate, variabili da 1:1000 a 1:10000, per mappe catastali, P.R.G., P.P.T.R. e per tutta la strumentazione urbanistica, paesaggistica e di governo del territorio approvate.
Fatto salvo il confronto con la cartografia catastale (scala 1:2000) e con le tavole dello strumento Urbanistico vigente (scala 1:2000 – 1:10000).

Dalla Residenza Municipale, li 24.05.2024.

Il Responsabile del Settore

Ing. Luca CASCIARO



Il Tecnico Istruttore
Geom. Rocco ROSAFIO

TRIBUNALE DI LECCE
COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 12/2023

Lotto 3

**Bene : Diritto di proprietà per la Quota di 2/9 Suolo sito nel Comune di Ugento in località
"Acquarelli" Fog. 49 p.lla 262 mq. 798 ,00**

Giudice Delegato : Dott.ssa ANNAFRANCESCA CAPONE

Curatore : Dott.ssa SABRINA VALENTINO

Elaborato Peritale

Tecnico Incaricato :Geom. Fabiano Calasso



U

LOTTO 003

Bene : Diritto di proprietà per la Quota di 2/9 del Suolo sito nel Comune di Ugento in località "Acquarelli" Fog. 49 p.lla 262 mq. 798 ,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- A. Diritto di proprietà della Quota di 2/9 di un suolo sito nel Comune di Ugento in Località "Acquarelli " Il terreno si affaccia su strada comunale ed ha una forma trapezoidale irregolare e risulta in parte recintato .Confina con le p.lle 251 ,263 e 561.

In catasto Terreni del Comune di Ugento risulta Censito :

Fog. 49 p.lla 262 mq. 798,00 uliveto cl. 4 r.d. € 1,03 r.a. € 1,24 .

Intestazione catastale :

- | | |
|---|------------------------------------|
| - | Diritto di proprietà per 2000/9000 |
| - | Diritto di proprietà per 2000/9000 |
| - | Diritto di proprietà per 2000/9000 |
| - | Diritto di proprietà per 1000/3000 |

2.DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Periferica con insediamenti di edilizia residenziale .
Servizi della zona : La zona è in parte provvista di alcuna urbanizzazione primarie e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe : Periferica
Collegamenti pubblici : No

3. STATO DI POSSESSO

- Alla data del sopralluogo il terreno seminativo ed utilizzato dai comproprietari. .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli* :**Nessuna**
4.1.2. *Convenzioni patrimoniali 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 della spese della procedura

- 4.2.1. *Iscrizioni*: **Nessuna**
4.2.2. *Pignoramenti*:**Nessuna**
4.2.3. *Altre Trascrizioni* :
Sentenza di apertura di LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.2074 generale e 1795 particolare del 18.01.2024 emessa dal Tribunale di Lecce il 24.11.2023 a favore della Massa dei creditori del fallimento

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*

Non risulta riscontrata la continuità storica della trascrizione ai sensi dell'art.2650 c.c. in quanto carente dell'accettazione di eredità ai sensi dell'art.2648 del de cuis

4.3. Giudizio di conformità urbanistico –edilizia e catastral

4.3.1. *Conformità urbanistico:*

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il suolo per mq. 260 zona B/2 per , mq. 190 “ sede Stradale” la restante parte di mq. 348,00 zona F/4

4.3.2. *Conformità catastale :*

Il terreno risulta intestato ai giusti proprietari e l'estratto catastale lo rappresenta nella giusta forma e dimensione.

5.0 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

<i>Spese ordinarie di gestione immobile</i>	€ 0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile , già deliberate ma non ancora</i>	
<i>Scadute al momento della perizia</i>	€ 0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia</i>	€ 0,00

6.0 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 3000/9000

In forza del dell'atto di SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE di
e deceduto in data . Successione Volume 8888 Numero
85254 Anno 2018 presentata il 26.10.2018 Ufficio Territoriale di Casarano (Lecce)

6.2. Precedenti Proprietari

-	diritto di proprietà 1000/1000
---	--------------------------------

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

7.1 Diritto di proprietà per la quota 2/9 di un terreno agricolo sito nel Comune di Ugento in Località “ Acquarelli “ Il suolo si affaccia su strada comunale e ha una forma trapezoidale irregolare e risulta in parte recintato .

In catasto terreni del Comune di Ugento risulta censito :

Fog. 49 p.lla 262 mq. 798,00 uliveto cl. 4 r.d. € 1,03 r.a. € 1,24 .

Intestazione catastale :

-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 2000/9000
-	Diritto di proprietà per 1000/3000

8.0 DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Ugento in data 24.05.2024 classifica il suolo per mq. 260 zona B/2 ,per mq. 190 “ sede Stradale” la restante parte di mq. 348,00 a zona F/4

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Suolo edificatorio B/2	Sup.reale	260,00	1,00	260,00
Sede stradale	Sup. reale	190,00	1,00	190,00
Verde pubblico zona F/4	Sup. reale	348,00	1,00	348,00
	Sup. reale	798,00	1,00	798,00

9 .VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 CRITERIO DI STIMA

VALORE DI MERCATO : : Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima , posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente , non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità , con prudenza e senza alcuna costrizione.

Lo scopo della stima richiesta mi è da identificarsi nella determinazione del più probabile valore di mercato o valore venale della quota pari a 2000/9000 del diritto di proprietà che ha il suolo descritto ai punti A . Lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche del suolo della destinazione urbanistica di cui mq. 260 zona B/2 ,mq. 190 a sede stradale e mq. 348,00 a verde pubblico attrezzato a parco nonché dell'ubicazione e lo stato dei luoghi Il metodo di stima utilizzato per la presente valutazione del suolo è quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato del terreno mediante il confronto di determinati parametri con altri terreni simili . Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui all'interno si dovranno collocare il terreno oggetto di stima.

La scelta dei suoli simili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo . Ne consegue che per determinare il suo valore di mercato si è proceduto con il metodo per stima sintetica del valore di mercato anche con la consultazione delle banche dati e delle quotazioni di terreni per il Comune di Ugento e soprattutto lo scrivente ha tenuto conto della Delibera n.14 del 17.10.2023 per l'approvazione dei valori orientativi delle aree fabbricabili del territorio Comunale di Ugento ai fini IMU .

9.2. Fonti di informazione

Catasto fabbricati di Lecce , Conservatoria dei Registri di Lecce , Ufficio Tecnico del Comune di Ugento, Quotazioni Omi agenzia dell'Entrate

9.3 Valutazione Corpi

Suolo sito nel Comune di Ugento in località " Acquarelli " di superficie pari a mq. 798 ,00

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Suolo edificatorio B/2	260,00	70,00	€ 18.200,00
Suolo dest. Sede stradale	190,00	20,00	€ 3.800,00
Suolo destinato zona F/4	348,00	10,00	€ 3.480,00
Valore corpo			€ 25.480,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 25.480,00
Valore diritto di quota 2/9			€ 5.662,22

11. RIEPILOGO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero	Valore diritto quota 2/9
A	Terreno	798,00	€ 25.480,00	€ 5.662,22 € 5.662,22

8.4. Adeguamenti e condizioni alla stima

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

€ 849,33

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente

€ 4.812,89

Leverano 01.07.2024

Il Perito

Geom. Fabiano Calasso

Si allega :

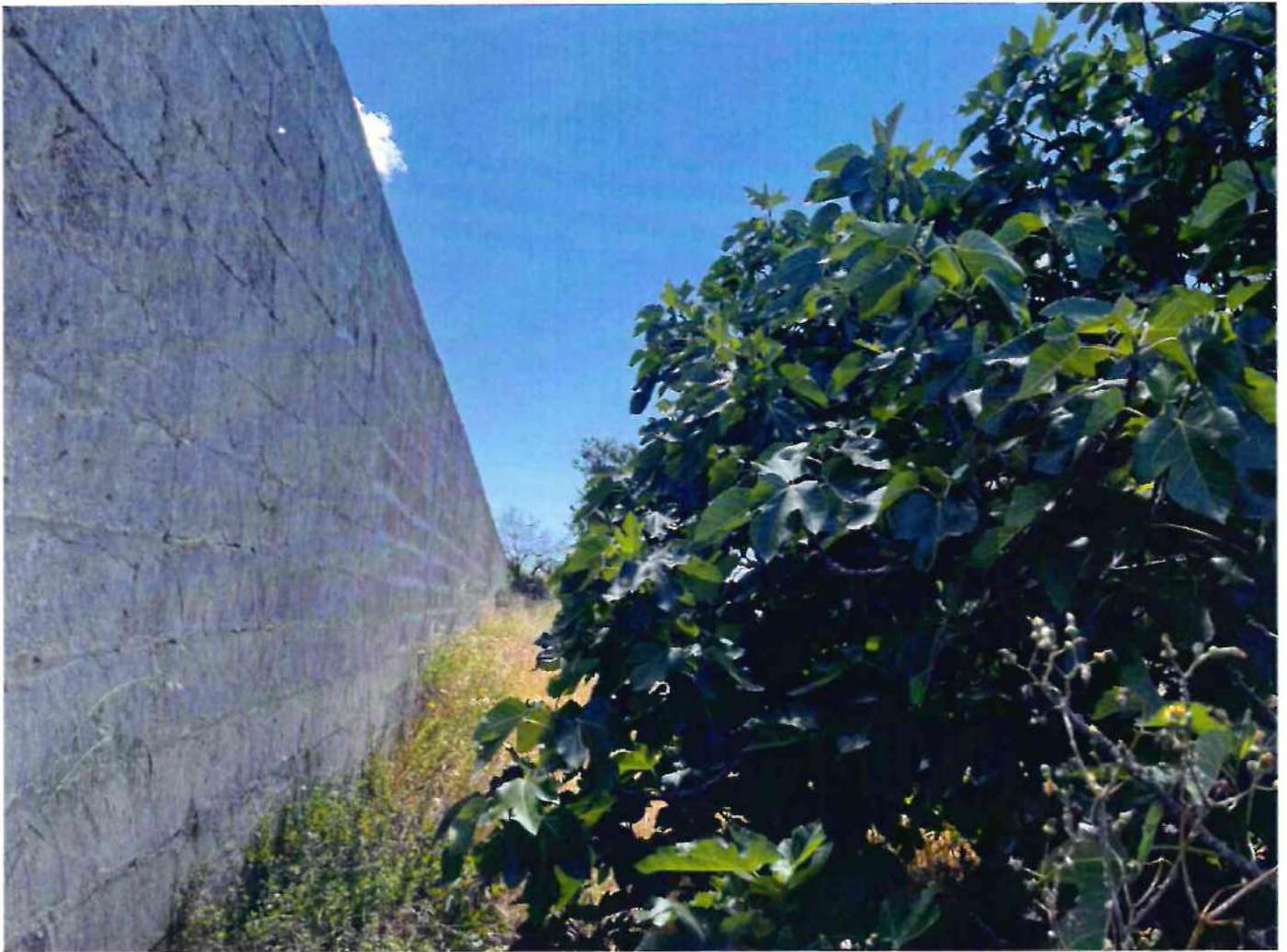
- A) Documentazione fotografica generale
- B) Copia Successione a causa di morte di
- C) Documentazione catastale – Visure ed estratto
- D) Copia richiesta presso il Comune di Ugento del certificato di destinazione Urbanistica
- E) Certificato di Destinazione Urbanistica
- F) Verbale di sopraluogo
- G) Relazione Ventennale della proprietà e libera disponibilità.
- H) Copia delibera Comune di Ugento Valori Aree Fabbricabili

Geom. Fabiano Calasso

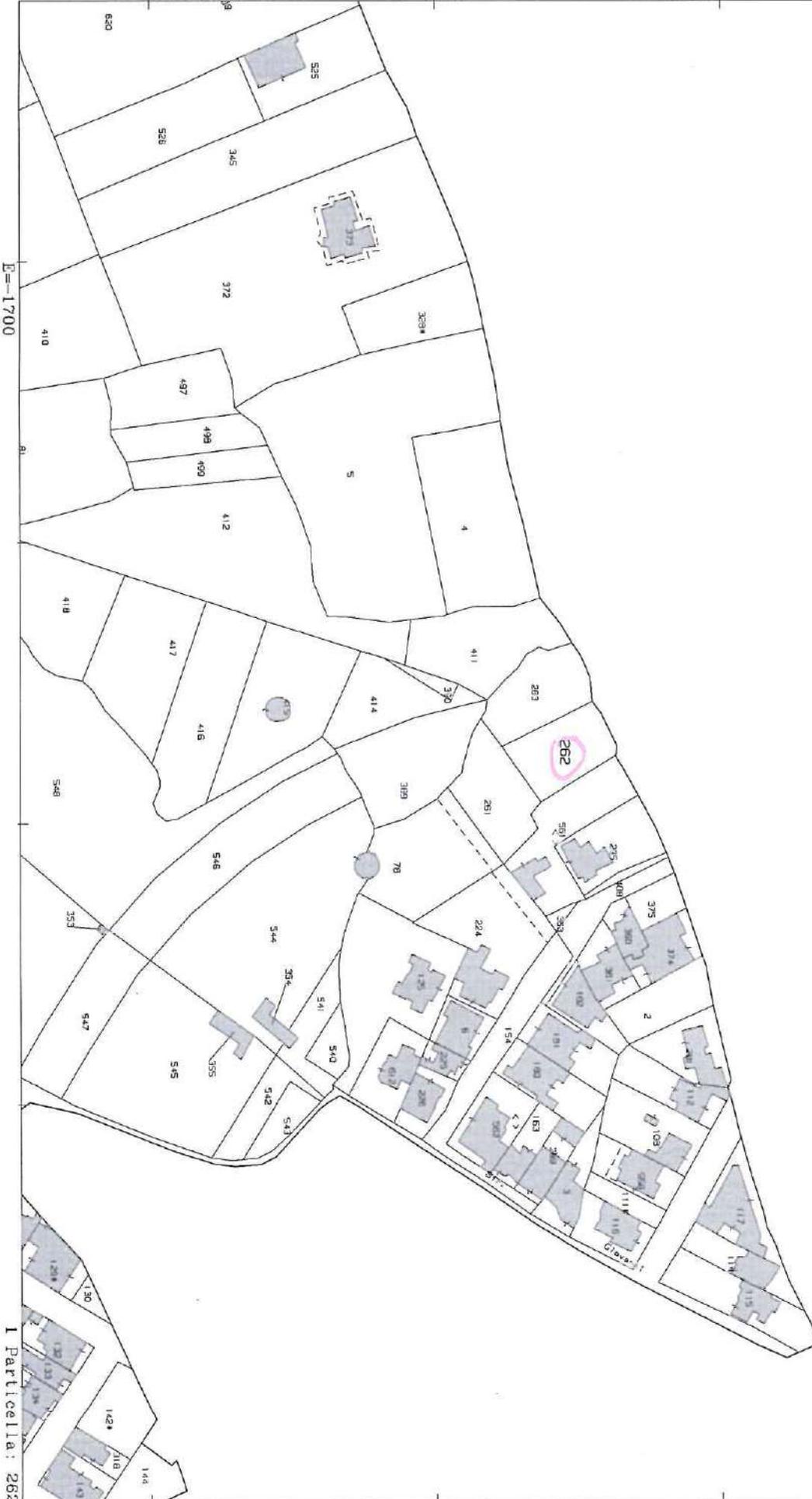








N=47700



E=1700

I Particella: 262

Comune: (LE) UGENTO
Foglio: 49

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 met
Protocollo pratica T292419/2024

29-Apr-2024 16:37:30

N=47700

E=1700



I Particella: 262



Città di Ugento

Provincia di Lecce

SETTORE URBANISTICA – AMBIENTE - S.U.A.P.
 Tel.0833/555091- Fax 0833/556496 – Codice Fiscale 81003470754
 www.comune.ugento.le.it e-mail: urbanistica.comune.ugento@pec.rupar.puglia.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Art.30 D.P.R. N° 380 del 06/06/2001)

Il Responsabile del Settore

VISTI:

lo strumento ed ordinamento urbanistico, paesaggistico vigente ed approvato, le eventuali varianti e gli strumenti urbanistico attuativi se ed in quanto applicabili all'area in questione;

- l'istanza avanzata dal Geom. **CALASSO Fabiano** nella qualità di C.T.U., acquisita al protocollo generale dell'Ente in data 13.05.2024 al n.13891;

VISTA la ricevuta di versamento di € 30,00 con bollettino pagoPA Codice IUV n.1561789 del 14.05.2024 per diritti di Segreteria;

CERTIFICA

che le particelle appresso indicate risultano tipizzate, dagli strumenti di pianificazione comunale e regionale, nel modo seguente:

Fg.	P.IIa	Sup. (Ha)	Destinazione Urbanistica	PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE: Delibera n.176 del 16/02/15. Delibera di approvazione pubblicata sul B.U.R.P. n.40 del 23/03/15. D.G.R. 574/2020 - D.G.R. 2309/2019.
49	262	00.07.98	Circa mq.260 Zona B/2, circa mq.190 "sede stradale", la restante Zona F/4;	6.3.1 Componenti Culturali e Insediative: - beni paesaggistici ✓ Immobili ed aree di notevole interesse pubblico;
59	27	00.31.15	Circa mq.1.405 Zona E/1, la restante Zona E/2;	

B/2 = Completamento edilizio - con destinazione a scopi: *residenziali*;

E/1 = Agricola produttiva normale - con destinazione a scopi: *residenziale a servizio dell'azienda agricola, impianti per la produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, stalle*;

E/2 = Agricola Produttiva Speciale - con destinazione a scopi: *serre*;

F/4 = Verde pubblico attrezzato a parco.

TERRENI DESTINATI AD ATTIVITA' EDILIZIA / AGRICOLA / VERDE PUBBLICO / VIABILITA'

- strumenti urbanistici vigenti:

Piano Regolatore Generale approvato con del. Giunta Regionale n.3846 del 01.08.89 e n.1031 del 02.03.90

- indice fondiario 3.00 mc./mq. Zona B/2; 0.00 mc./mq. Zona E/2;
- ♦ indice fondiario: 0.03 mc./mq. Zona E/1, umentabile 0.10 mc./mq. per la realizzazione di annessi rustici;
- ♦ superficie minima del lotto di intervento: mq. 10.000;
- indice fondiario: 0.00 mc./mq. Zona F/4;
- ubicati nel perimetro urbano: SI (p.lla 262 del fg.49), NO (p.lla 27 del fg.59);
- costruzioni esistenti: agli atti non risultano fabbricati.

Si rilascia il presente Certificato in carta libera per gli usi in cui la legge non prevede il bollo.

ALTRE NOTIZIE E DATI

Si precisa che la quantificazione delle superfici indicata nella destinazione urbanistica è approssimata in relazione alle scale delle cartografie consultate, variabili da 1:1000 a 1:10000, per mappe catastali, P.R.G., P.P.T.R. e per tutta la strumentazione urbanistica, paesaggistica e di governo del territorio approvate.

Fatto salvo il confronto con la cartografia catastale (scala 1:2000) e con le tavole dello strumento Urbanistico vigente (scala 1:2000 – 1:10000).

Dalla Residenza Municipale, li 24.05.2024.

Il Responsabile del Settore

Ing. Luca CASCIARO



Il Tecnico Istruttore
Geom. Rocco ROSAFIO