

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE**

**FALLIMENTO n. 37/2018**

**Giudice: SERGIO MEMMO**

**Curatore: Avv. ANDREA ROLLO**

**Estimatore: I.V.G. Consorzio Stabile - Soc. Consortile a r.l.**

*Tecnico incaricato: Arch. Carmine Leone*

**ELABORATO PERITALE**

## **INDICE GENERALE:**

**LOTTO 1: Beni in Via Tito Livio a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 1

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

**STATO DI POSSESSO**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**CONFORMITÀ IMMOBILE**

**PASSAGGI DI PROPRIETÀ - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

**PRATICHE EDILIZIE**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**

CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Definizione quote e tipologia del diritto

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

**VALORE DEL LOTTO**

---

**LOTTO 2: Beni in Via Tito Livio a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 2

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

**STATO DI POSSESSO**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

Pg. 2

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**CONFORMITÀ IMMOBILE**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

**PRATICHE EDILIZIE**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2**

CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA

Definizione quote e tipologia del diritto

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

**VALORE DEL LOTTO**

---

**LOTTO 3: Beni in Via Umberto I° a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 3

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

**STATO DI POSSESSO**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**CONFORMITÀ IMMOBILE**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

**PRATICHE EDILIZIE**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3**

CORPO 3: NEGOZIO

Definizione quote e tipologia del diritto

Pg. 3

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

**VALORE DEL LOTTO**

---

**LOTTO 4: Beni in via Mario Bernardini 12 a Lecce (73100) LE, Italia**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 4

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

**STATO DI POSSESSO**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**CONFORMITÀ IMMOBILE**

**PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

**PRATICHE EDILIZIE**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3**

CORPO 4: NEGOZIO

Definizione quote e tipologia del diritto

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

**VALORE DEL LOTTO**

---

**LOTTO 5: Beni in Via Sainte Victoire a Porto Cesareo (73010) LE, Italia**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Corpo 5

**DESCRIZIONE SOMMARIA**

**STATO DI POSSESSO**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**ISCRIZIONE DI IPOTECA**

**TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

**CONFORMITÀ IMMOBILE**

**PASSAGGI DI PROPRIETÀ - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

Attuali proprietari

Proprietari precedenti

**PRATICHE EDILIZIE**

**ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3**

CORPO 5: TERRENO

Definizione quote e tipologia del diritto

Descrizione sommaria

Destinazione urbanistica

Strumento urbanistico vigente

**CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Dettaglio delle fonti

Consistenza

Valorizzazione

**VALORE DEL LOTTO**

---

## **LOTTO 1: Beni in Via Tito Livio a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - CORPO 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile fallimentare, appartenente ad \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, classificato come Abitazione di tipo economico, sito in Via Tito Livio nel comune di Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano T-1 e sviluppa una superficie reale lorda di circa 299.00 mq

#### **Identificazione catastale**

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, foglio 32, particella 1471, (Catasto Fabbricati), subalterno 2, graffato con la particella 1472 subalterno 2, partita 2052, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 237 mq, piano T-1, rendita € 377,79, dati derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; coerenze e confini: la particella 1471 e 1472 confinano a Nord con la p.lla 1420, ad Est con via Tito Livio, a Sud con la p.lla 1470 ad Ovest con la p.lla 922,920.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: centrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: Campi Salentina, Trepuzzi, Lecce

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria;

### **STATO DI POSSESSO**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA:

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 26/04/2011, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni con sede in Parabita** contro

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 19/04/2011 ai nn n. 14988 d'ordine e n.2552 particolare

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 01/07/2014, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Parabita** contro

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 30/06/2014 ai nn n. 21250 d'ordine e n.1657 particolare

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione il 18/04/2017, a favore di **con sede in Lecce** contro

e derivante da Decreto

Ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 104.979,71

A firma del Tribunale di Lecce il 16/08/2016 ai nn n. 12592 d'ordine e n.1473 particolare

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- Tipologia: Sentenza di fallimento, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento** contro **il**

Sentenza n. 36327 d'ordine e n.28063 particolare del 13/11/2018

## **CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si specifica che all'interno del fascicolo della pratica edilizia n.152/66 manca l'elaborato grafico, pertanto il sottoscritto ha preso come riferimento per la verifica dello stato dei luoghi, la planimetria catastale che risulta essere stata presentata il 19/05/1987; non si è potuto verificare pertanto se il progetto approvato con la pratica edilizia 152/66 corrisponde realmente allo stato dei luoghi.

## **PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

### **Attuali proprietari:**

proprietario dal 23/01/1997, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio D. Mancuso il 23/01/1997 al protocollo n. 279094; Repertorio n. 251738, registrato all'ufficio registro di LECCE il 07/02/1997 al n. 69, trascritto il 12/02/1997 ai nn. 5754 d'ordine e n. 5028 particolare

### **Proprietari precedenti:**

, proprietaria dall'ante ventennio al 23/01/1997.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Codice identificativo: **P.E. 152/66** intestata a

Tipo di pratica: **Concessione Edilizia N. 597** per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano primo.

Pratica presentata: il 06/06/1966 al numero di protocollo 152

Rilasciata: il 27/07/1966

Agibilità/Abitabilità: del 09/10/1970 al numero di protocollo 264

## **ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 1**

### **CORPO 1: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

#### **Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente ad

c.f. , coniugato in regime di separazione beni, residente in VIA TITO LIVIO, 73045 – Salice Salentino (LE).



## **Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di vendita edificato nel 1970, è situato nella zona centrale di Salice Salentino, precisamente in via Tito Livio; ubicato al piano primo di una palazzina con due piani fuori terra, con altezza utile interna di 4m, sviluppa una superficie lorda di circa 300 mq. L'accesso all'immobile avviene mediante il vano scala a piano terra di pertinenza esclusiva; dall'ingresso principale l'immobile è suddivisibile schematicamente in tre aree, sulla destra l'ampio soggiorno, sulla sinistra pranzo e cucina, e centralmente i servizi con le tre camere da letto di cui, due matrimoniali (una con bagno privato), ed una singola. Dalla sala pranzo, dalla cucina e dalla camera da letto singola, si accede ad un ampio terrazzo dove è ubicato un ripostiglio, mentre il soggiorno e la camera da letto matrimoniale affacciano sul balcone in via Tito Livio. L'immobile nel complesso presenta delle buone rifiniture e si presenta in buono stato conservativo, inoltre gli ambienti sono tutti di grandi dimensioni, avendo come spazio distributivo un solo piccolo corridoio.

## **Destinazione urbanistica**

### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B1 - Residenziale prevalentemente satura**, in forza di delibera G.R. n.648 del 04/05/2017 e con Deliberazione di G.R. n. 2250 del 21/12/2017.

Norme tecniche ed indici:

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati con prevalente tipologia a schiera e destinazione residenziale. Nelle zone B1 gli interventi sono previsti con concessione edilizia o con autorizzazione per le relative categorie.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35.

Indici e parametri ammessi:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- S.F. = pari a quella dei singoli lotti;
- I.F.F. = 5 mc/mq;
- H max = 11,50 m;
- N. piani = 2+ piano servizio o 3 (P.T. + 2);
- Rapporto massimo altezza-larghezza strada frontestante = 1/1 (relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 13 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999).

- Distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a m 5,00, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate ed a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

È ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta della concessione edilizia e conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

È ammessa la realizzazione di box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti da stipularsi con atto pubblico ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione. Tali costruzioni non potranno comunque superare l'altezza massima di m 2,50. In questa zona non è previsto arretramento dal filo stradale ed i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti. Pertanto i prospetti su spazi pubblici (strade o piazze) non dovranno osservare le norme di distacco tra fabbricati. Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti, che risultino edificati al momento dell'adozione del P.R.G., è inoltre consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a m 6,00, con un distacco minimo dal confine di m 1,50.

## CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che

è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica, per gli immobili analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 390,00 ed €/mq 510,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di abitazioni analoghe oscillava tra €/mq 550,00 ed €/mq 650,00 e considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione e soprattutto il periodo di crisi che ha colpito il mercato immobiliare, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 650,00**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662"*.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *“i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00”*.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

### **Dettaglio delle fonti**

Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; Ufficio tecnico di: Salice Salentino; Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce; Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino; Agenzie immobiliari del posto.

### **Consistenza**

#### **Valore Coefficiente Commerciale**

#### **Abitazione**

- *Superficie reale lorda* 212.00 mq; coefficiente 1.00= 212.00 mq

#### **Ripostiglio esterno**

- *Superficie reale lorda* 11.00 mq; coefficiente 0.25= 2.75 mq

#### **Terrazzo**

- *Superficie reale lorda* 65.00 mq; coefficiente 0.30= 19.50 mq

#### **Balcone**

- *Superficie reale lorda* 11.00 mq; coefficiente 0.10= 1.10 mq

#### **Totali**

Superficie reale lorda 299.00 mq

Superficie commerciale 235.35 mq

## VALORE DEL LOTTO

Valore medio ponderale intero € 152.977,50

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 130.030,88

Valore complessivo a corpo degli oneri €

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 130.030,88**

## **LOTTO 2: Beni in Via Tito Livio a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - CORPO 2**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile fallimentare, appartenente a \_\_\_\_\_, classificato come Garage o autorimessa, sito in Via Tito Livio nel comune di Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano T e sviluppa una superficie reale lorda di 70.00 mq

#### **Identificazione catastale**

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, foglio 32, particella 1471, (Catasto Fabbricati), subalterno 1, partita 2177, categoria C/6, classe 3, consistenza 66 mq, superficie catastale 77 mq, piano T, rendita €102,26, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; coerenze e confini: la particella 1471 confina a Nord con la p.lla 1420, ad Est con via Tito Livio, a Sud con la p.lla 1472 ad Ovest con la p.lla 919,920.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia:* centrale
- *Area urbanistica:* Residenziale
- *Parcheggi:* Sufficienti
- *Caratteristiche:* normale
- *Traffico:* Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe:* Residenziali
- *Importanti centri limitrofi:* Campi Salentina, Trepuzzi, Lecce

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

### **STATO DI POSSESSO**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA:

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 26/04/2011, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Parabita** contro

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 19/04/2011 ai nn n. 14988 d'ordine e n.2552 particolare

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 01/07/2014, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Parabita** contro

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 30/06/2014 ai nn n. 21250 d'ordine e n.1657 particolare

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione il 18/04/2017, a favore di **con sede in Lecce** contro

e derivante da Decreto

Ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 104.979,71

A firma del Tribunale di Lecce il 16/08/2016 ai nn n. 12592 d'ordine e n.1473 particolare

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- Tipologia: Sentenza di fallimento, a favore della Massa dei **Creditori del Fallimento** contro **il**

Sentenza n. 36327 d'ordine e n.28063 particolare del 13/11/2018.



## CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'immobile presenta a circa 11,60 m dall'ingresso un soppalco realizzato con solaio latero/cementizio rilevando un'altezza utile tra pavimento e intradosso pari a circa 1,90 m, altezza non sufficiente per gli standard urbanistici.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi.

Costo per la demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi: € 2.000,00.

Conformità catastale dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Nella planimetria catastale viene rappresentato all'estremità dell'immobile un piccolo vano che allo stato di fatto risulta essere scoperto per tutta la larghezza dell'immobile occupando uno spazio di circa 5 mq.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: Presentazione di nuova planimetria catastale mediante modello docfa.

Costo per la presentazione della nuova planimetria: € 1.000,00

**NOTA BENE:** Si specifica che all'interno del fascicolo della pratica edilizia n.9/66 manca l'elaborato grafico, pertanto il sottoscritto ha preso come riferimento per la verifica dello stato dei luoghi, la planimetria catastale che risulta essere stata presentata il 15/06/1967; non si è quindi potuto verificare se il progetto approvato con la pratica edilizia 9/66 corrisponde realmente allo stato dei luoghi.

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

proprietario dal 23/01/1997, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio D. Mancuso il 23/01/1997 ai nn. protocollo n. 279094; Repertorio n. 251738, registrato all'ufficio registro di LECCE il 07/02/1997 al n. 69, trascritto il 12/02/1997 ai nn. 5755 d'ordine e n. 5029 particolare

### Proprietari precedenti:

, proprietario dall'ante ventennio al 23/01/1997.



## **PRATICHE EDILIZIE**

Codice identificativo: **P.E. 9/66** intestata a

Tipo di pratica: **Concessione Edilizia n. 466** per lavori di Costruzione di una civile abitazione a piano terra

Pratica presentata: il 10/01/1966 al numero di protocollo 9

Rilasciata il 08/02/1966

## **ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 2**

### **CORPO 2: GARAGE O AUTORIMESSA**

#### **Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a

c.f. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione beni, residente in VIA TITO LIVIO, 73045 – Salice Salentino (LE)

#### **Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di vendita edificato nel 1970, è situato nella zona centrale di Salice Salentino, precisamente in via Tito Livio; ubicato al piano terra di una palazzina con due piani fuori terra, sviluppa una superficie lorda di circa 70 mq. L'accesso all'immobile avviene mediante passaggio carrabile chiuso mediante saracinesca elettrica, ha un'altezza interna pari a circa 3,90 m e presenta a circa 11,60 m dall'ingresso un soppalco realizzato con solaio in latero cemento. All'estremità del locale vi è un'apertura che affaccia su un piccolo spazio scoperto di circa 1,27 m per l'intera larghezza dell'immobile.

#### **Destinazione urbanistica**

#### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B1 - Residenziale prevalentemente satura**, in forza di delibera G.R. n.648 del 04/05/2017 e con Deliberazione di G.R. n. 2250 del 21/12/2017.

Norme tecniche ed indici:

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati con prevalente tipologia a schiera e destinazione residenziale. Nelle zone B1 gli interventi sono previsti con concessione edilizia o con autorizzazione per le relative categorie.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35.

Indici e parametri ammessi:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- S.F. = pari a quella dei singoli lotti;
- I.F.F. = 5 mc/mq;
- H max = 11,50 m;
- N. piani = 2+ piano servizio o 3 (P.T. + 2);
- Rapporto massimo altezza-larghezza strada frontestante = 1/1 (relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 13 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999).
- Distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a m 5,00, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate ed a condizione che il confinante rinunci con atto scritto secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

È ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta della concessione edilizia e conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

È ammessa la realizzazione di box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti da stipularsi con atto pubblico ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione. Tali costruzioni non potranno comunque superare l'altezza massima di m 2,50. In questa zona non è previsto arretramento dal filo stradale ed i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti. Pertanto i prospetti su spazi pubblici (strade o piazze) non dovranno osservare le norme di distacco tra fabbricati. Nel caso di lotti attualmente

interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti, che risultino edificati al momento dell'adozione del P.R.G., è inoltre consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a m 6,00, con un distacco minimo dal confine di m 1,50.

## **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica, per gli immobili analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 330,00 ed €/mq 400,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di autorimesse analoghe oscillava tra €/mq 350,00 ed €/mq 450,00 e considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione e soprattutto il periodo di crisi che ha colpito il mercato immobiliare, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 400,00**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *“Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662”*.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *"i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00"*.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

### **Dettaglio delle fonti**

Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; Ufficio tecnico di: Salice Salentino; Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce; Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino; Agenzie immobiliari del posto.

### **Consistenza**

#### **Valore Coefficiente Commerciale**

#### **Autorimessa**

- *Superficie reale lorda* 65.00 mq; coefficiente 1.00= 65.00 mq

#### **Scoperto**

- *Superficie reale lorda* 5.00 mq; coefficiente 0.10= 0.50 mq

## **Totale**

Superficie reale lorda 70.00 mq

Superficie commerciale 65.50 mq

## **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero € 26.200,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 22.270,00

Valore complessivo a corpo degli oneri € 3.000,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 19.270,00**

## **LOTTO 3: Beni in Via Umberto I° a Salice Salentino (73015) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - CORPO 3**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile fallimentare, appartenente a \_\_\_\_\_, classificato come Negozio, sito in Via Umberto I° angolo via Dante Alighieri a Salice Salentino (73015) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano T e sviluppa una superficie reale lorda di 164.00 mq

#### **Identificazione catastale**

\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, foglio 32, particella 988, (Catasto Fabbricati), subalterno 13, graffato con la particella 1701 subalterno 6, categoria C/1, classe 4, consistenza 114 mq, superficie catastale 126 mq, piano T, rendita € 1654,42, dati derivanti da variazione del 20/11/2018 protocollo n. LE0165869 in atti dal 20/11/2018 - aggiornamento planimetrico (n. 50775.1/2018); coerenze e confini: la particella 988-1701 confina a Nord con le p.lle 292 e 1761, ad Est con la via Dante Alighieri, a Sud con la via Umberto I°, ad Ovest con la p.lla 291.

#### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: centrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*: Campi Salentina, Trepuzzi, Lecce

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

#### **STATO DI POSSESSO**

Occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario dell'immobile.

Pg. 22

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 26/04/2011, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Parabita** contro  
**nato a**

Importo ipoteca: € 500.000,00

Importo capitale: € 250.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 19/04/2011 ai nn n. 14988 d'ordine e n.2552 particolare

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 01/07/2014, a favore di **Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni a r.l. con sede in Parabita** contro

Importo ipoteca: € 150.00,00

Importo capitale: € 75.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 30/06/2014 ai nn n. 21250 d'ordine e n.1657 particolare.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione il 18/04/2017, a favore di  
**con sede in Lecce** contro

**nato a**

e derivante da Decreto

Ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 150.00,00

Importo capitale: € 104.979,71

A firma del Tribunale di Lecce il 16/08/2016 ai nn n. 12592 d'ordine e n.1473 particolare

### TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- Tipologia: Sentenza di fallimento, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento**, contro **il**

Sentenza n. 36327 d'ordine e n.28063 particolare del 13/11/2018



## CONFORMITA' IMMOBILE

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- L'immobile non è conforme al progetto approvato, il vano deposito presenta una maggiore superficie realizzata abusivamente rendendo tale vano più grande e superando i limiti consentiti dagli standard urbanistici. Inoltre il pozzo luce adiacente al piccolo deposito ed al bagno risulta essere stato chiuso con serramento traslucido, permettendo il passaggio della luce ma non l'areazione, pertanto da smontare e smaltire.

Dall'accesso secondario su via D. Aligheri, appena entrato sulla destra vi è una porta che mette in comunicazione il negozio con il vano scala dell'immobile adiacente che va chiuso per rendere indipendente l'immobile.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite:

In merito alla superficie realizzata abusivamente nel vano deposito, visto che il piano primo è costruito e pertanto la demolizione ed il ripristino del progetto approvato potrebbe mettere a repentaglio la staticità dell'edificio, le difformità rilevate potrebbero essere sanate facendo ricorso all'art.34 del D.P.R. 380/2001.

## PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...

### Attuali proprietari:

proprietario dal 19/04/2011, in forza di Atto di compravendita a firma di Notar M. Stellacci il 19/04/2011, trascritto a il 21/04/2011 ai nn. 14630 d'ordine e n. 10082 particolare

### Proprietari precedenti:

, proprietaria dall'ante ventennio al 19/04/2011, in forza di atto di donazione a firma di Notar S. Gloria il 10/02/2000 ai nn. Rep. 46589, trascritto a il 10/03/2000 ai nn. 7322 - 7323 d'ordine e n. 5696 - 5697 particolare

## PRATICHE EDILIZIE

Codice identificativo: **P.E. 324/73** intestato a



Tipo di pratica: **Licenza Edilizia n.1712** per lavori di Demolizione e costruzione di fabbricato ad uso negozio P.T. e civile abitazione a P.1.

Pratica presentata: il 26/01/1973 al numero di protocollo 660

Rilasciata il 26/02/1973

Agibilità/Abitabilità del 22/12/1975

Codice identificativo: **P.E. 84/88** intestato a

Tipo di pratica: **Concessione Edilizia n.61** per lavori di Demolizione e ricostruzione da destinarsi ad ufficio ed ampliamento servizi igienici e deposito - ampliamento civile abitazione a P.1.

Pratica presentata: il 05/05/1988 al numero di protocollo 1989

Rilasciata: il 10/06/1988

Agibilità/Abitabilità del 09/12/2002 al numero di protocollo 21

## **ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 3**

### **CORPO 3: NEGOZIO**

#### **Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a

c.f. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione beni, residente in VIA TITO LIVIO, 73045 – Salice Salentino (LE).

#### **Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di perizia edificato nel 1973, è situato nella zona centrale di Salice Salentino, precisamente tra via Umberto I° e via D. Alighieri; ubicato al piano terra di una palazzina di due piani, sviluppa una superficie lorda di circa 160 mq.

L'immobile è caratterizzato all'esterno da tre vetrine di cui una l'accesso principale al locale prospiciente su via Umberto I°; su via D. Alighieri vi è un secondo accesso che porta nella parte retrostante del locale, dove è presente sul lato destro, subito dopo l'ingresso, un'apertura che mette in comunicazione il piano terra con il vano scala che porta al piano primo, non facente parte di tale perizia. L'immobile si sviluppa per la maggior parte della superficie in un unico ambiente, salvo il fatto che gli spazi vengono suddivisi mediante l'arredo ed un elemento in cartongesso che separa l'area commerciale

da quella retrostante per il personale del negozio; in quest'area vi è un bagno ed un piccolo deposito che prendono luce da un patio interno, attualmente chiuso da serramento traslucido che andrebbe rimosso per la ventilazione dei due ambienti; proseguendo vi è un deposito di maggiori dimensioni rispetto alla planimetria di progetto approvata, che affaccia su un secondo patio, attualmente non recintato pertanto comunicante con lo scoperto di altra proprietà non facente parte di tale lotto. L'immobile nel complesso presenta delle buone rifiniture e si trova in buono stato conservativo, inoltre essendo strutturato come un unico ambiente anteriore per la vendita e posteriore per il deposito ed il personale, offre diverse possibilità planimetriche distributive.

### **Destinazione urbanistica**

#### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **B1 - Residenziale prevalentemente satura**, in forza di delibera G.R. n.648 del 04/05/2017 e con Deliberazione di G.R. n. 2250 del 21/12/2017.

Norme tecniche ed indici:

Comprende gli isolati dell'area urbana occupati da fabbricati con prevalente tipologia a schiera e destinazione residenziale. Nelle zone B1 gli interventi sono previsti con concessione edilizia o con autorizzazione per le relative categorie.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 35.

Indici e parametri ammessi:

- S.M.I. = pari a quella dei singoli lotti;
- S.F. = pari a quella dei singoli lotti;
- I.F.F. = 5 mc/mq;
- H max = 11,50 m;
- N. piani = 2+ piano servizio o 3 (P.T. + 2);
- Rapporto massimo altezza-larghezza strada frontestante = 1/1 (relazione/parere C.U.R. punto 3.2, p. 13 – D.G.R. n. 3877/1998, punto 6, p. 5, e D.G.R. n. 1632/1999).
- Distanza dai confini = pari all'esistente in caso di ristrutturazione o di ricostruzione. In caso di nuova costruzione pari a m 5,00, se il lotto confinante è ineditato oppure se una delle due pareti che si fronteggiano è finestrata; pari a m 3,00 se ambedue le pareti fronteggianti non sono finestrate ed a condizione che il confinante rinunci con atto scritto

secondo le modalità di legge al diritto di aprire finestre sul fronte in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con le stesse distanze.

È ammessa la costruzione in aderenza.

Distanza tra fabbricati = per i nuovi edifici è prescritta la distanza di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nel caso di pareti non finestrate la distanza può essere ridotta a m 6,00, a condizione che ambedue i proprietari confinanti rinuncino con atto scritto secondo i modi di legge al diritto di aprire finestre sui fronti in questione, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, mentre nel caso di sopraelevazioni si riproporrà il procedimento, ovvero sarà ripristinata la distanza di m 10,00.

Le dichiarazioni di rinuncia saranno prodotte insieme alla documentazione occorrente per la richiesta della concessione edilizia e conservate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

È ammessa la realizzazione di box sul confine delle singole proprietà ovvero in aderenza ad analoghe costruzioni previa convenzione tra i proprietari di lotti confinanti da stipularsi con atto pubblico ed alla cui produzione è subordinato il rilascio della concessione. Tali costruzioni non potranno comunque superare l'altezza massima di m 2,50. In questa zona non è previsto arretramento dal filo stradale ed i nuovi interventi dovranno avvenire in linea con i fabbricati esistenti. Pertanto i prospetti su spazi pubblici (strade o piazze) non dovranno osservare le norme di distacco tra fabbricati. Nel caso di lotti attualmente interclusi, cioè di aree comprese tra due lotti, che risultino edificati al momento dell'adozione del P.R.G., è inoltre consentito che i distacchi laterali tra fabbricati possano essere ridotti a m 6,00, con un distacco minimo dal confine di m 1,50.

## **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica, per gli immobili analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 750,00 ed €/mq 960,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di locale commerciale analogo oscillava tra €/mq 800,00 ed €/mq 1000,00 e considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione e soprattutto il periodo di crisi che ha colpito il mercato immobiliare, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 1000,00**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662"*.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *“i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00”*.

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscano gli spazi interni.

### **Dettaglio delle fonti**

Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; Ufficio tecnico di: Salice Salentino; Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce; Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Salice Salentino; Agenzie immobiliari del posto.

### **Consistenza**

#### **Valore Coefficiente Commerciale**

#### **Locale commerciale**

- *Superficie reale lorda* 138.00 mq; coefficiente 1.00= 138.00 mq

#### **Spazio Scoperto**

- *Superficie reale lorda* 13.00 mq; coefficiente 0.30= 3.9 mq

#### **Pozzo Luce**

- *Superficie reale lorda* 13.00 mq; coefficiente 0.30= 3.9 mq

#### **Totali**

Superficie reale lorda 164.00 mq

Superficie commerciale 145.80 mq

### **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero € 145.800,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 123.930,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 123.930,00**

## **LOTTO 4: Beni in via Mario Bernardini 12 a Lecce (73100) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA - CORPO 4**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile fallimentare, appartenente a c.f. , classificato come Abitazione di tipo economico, sito in via Mario Bernardini 12 a Lecce (73100) LE, Italia.

Il corpo è posto al piano 2 e sviluppa una superficie reale lorda di circa 95.00 mq

#### **Identificazione catastale**

nato a il c.f. , foglio 259, particella 2769, (Catasto Fabbricati), subalterno 5, partita 5367, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 95 mq, piano 2, rendita € 336,99, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/12/2017 protocollo n. LE0278960 in atti dal 10/12/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.99176.1/2017); coerenze e confini: la particella 2769 confina a Nord con la p.lla 1038, ad Est con via Mario Bernardini, a Sud con via Duca degli Abruzzi ad Ovest con la p.lla 2774.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: centrale
- *Area urbanistica*: Residenziale
- *Parcheggi*: con parkimetro
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: Residenziali
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*: Centro storico di Lecce;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria;

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria;

## STATO DI POSSESSO

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto d'affitto

Tipo di contratto: a tempo indeterminato

Per l'importo di € comodato d'uso gratuito

Registrato a nome di Ufficio territoriale di Lecce il 16/03/2018 ai nn 757 serie 3°

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente la sentenza di fallimento.**

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### ISCRIZIONE DI IPOTECA:

- Iscrizione di ipoteca volontaria (attiva) Iscrizione il 21/11/2013, a favore di **Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza** contro \_\_\_\_\_ **nato a** \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: 220.000,00

Importo capitale: 110.000,00

A firma di Notar M. Stellacci il 20/11/2013 ai nn n. 34801 d'ordine e n. 3168 particolare

Grava sull'immobile di cui in premessa, di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno dell'usufrutto in separazione di beni e di \_\_\_\_\_ ed \_\_\_\_\_ per 1/2 ciascuno della nuda proprietà.

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione il 18/04/2017, a favore di \_\_\_\_\_ **Soc. Coop.a r.l. con sede in Lecce** contro \_\_\_\_\_

**nato a** \_\_\_\_\_ e derivante da Decreto

Ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 150.00,00

Importo capitale: € 104.979,71

A firma del Tribunale di Lecce il 16/08/2016 ai nn n. 12592 d'ordine e n.1473 particolare

## TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE

- Tipologia: Sentenza di fallimento, a favore della **Massa dei Creditori del Fallimento** contro \_\_\_\_\_ **il** \_\_\_\_\_



Sentenza n. 36327 d'ordine e n.28063 particolare del 13/11/2018

## **CONFORMITA' IMMOBILE**

Conformità urbanistico/edilizia dove sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Tra la planimetria catastale e lo stato di fatto sono state eseguite delle piccole modifiche interne e anche funzionali di alcuni ambienti; ad esempio la cucina rappresentata in planimetria attualmente è una camera da letto e l'apertura del piccolo ripostiglio è stata chiusa per poi essere aperta nell'attuale pranzo/soggiorno. Il bagno è stato ingrandito rispetto alla planimetria catastale.

Le irregolarità sono regolarizzabili tramite: S.C.I.A. in sanatoria per la presentazione della planimetria aggiornata all'ufficio urbanistica del comune di Lecce e all'ufficio Catasto mediante modello docfa.

**NOTA BENE:** Si specifica che all'interno del fascicolo della pratica edilizia n.4419 del '23 è presente come elaborato grafico solo la rappresentazione del prospetto, manca la planimetria, pertanto il sottoscritto ha preso come riferimento per la verifica dello stato dei luoghi, la planimetria catastale che risulta essere stata presentata il 03/10/1972; non si è potuto verificare pertanto se il progetto approvato con la pratica edilizia 4419/23 corrisponde realmente allo stato dei luoghi.

## **PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

### **Attuali proprietari:**

, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio P. Dell'Anna il 23/10/2014, trascritto il 24/10/2014 ai nn. 33509 d'ordine e n. 27804 particolare

### **Proprietari precedenti:**

, proprietario dal 05/09/2013 al 23/10/2014, in forza di Atto di compravendita a firma di Notar P. Dell'Anna il 05/09/2013, trascritto il 30/09/2013 ai nn. 29027 d'ordine e n.22397 particolare

Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 23/10/2014

, proprietario dal 05/09/2013 al 23/10/2014, in forza di Atto di compravendita a firma di Notar P. Dell'Anna il 05/09/2013, trascritto il 30/09/2013 ai nn. 29027 d'ordine e n.22397 particolare



Nuda proprietà per 1/2 fino al 23/10/2014

, proprietario dal 05/09/2013 al 23/10/2014,  
in forza di Atto di compravendita a firma di Notar P. Dell'Anna il 05/09/2013, trascritto il  
30/09/2013 ai nn. 29027 d'ordine e n.22397 particolare

Nuda proprietà per 1/2 fino al 23/10/2014

, proprietario dal 05/07/2002 al 05/09/2013, in  
forza di Atto di cessione a titolo oneroso a firma di Notar P. Dell'Anna il 30/08/2013,  
trascritto il 24/09/2013 ai nn. 28567 d'ordine e n. 22117 particolare

Proprietà per 1/1 fino al 05/09/2013

proprietario dal 05/07/2002 al 30/08/2013, in  
forza di Atto di compravendita a firma di Notar P. Dell'Anna il 05/07/2002, trascritto il  
24/07/2002 ai nn. protocollo n. 26717; Repertorio n. 21369

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ fino al  
30/08/2013

, proprietario dal 05/10/2001 al 05/07/2002, in  
forza di Atto di compravendita a firma di Notaio V. Miglietta il 05/10/2001, trascritto il  
03/11/2001 ai nn. 35936 d'ordine e n.28543 particolare

, proprietario dall'ante ventennio al 05/10/2001.

## **PRATICHE EDILIZIE**

Codice identificativo: **P.E. 4419** intestato a

Tipo di pratica: **Autorizzazione Edilizia** per lavori di costruzione del secondo piano.

Pratica presentata: il 17/04/1923 al numero di protocollo 4419

Rilasciata il 23/06/1923

## **ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 4**

### **CORPO 4: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO**

#### **Definizione quote e tipologia del diritto**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente ad

c.f. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione beni, residente in VIA  
TITO LIVIO, 73045 - Salice Salentino (LE).

## **Descrizione sommaria**

L'immobile oggetto di vendita situato nella zona centrale di Lecce, precisamente in via Mario Bernardini 12 angolo via Duca degli Abruzzi, è ubicato al piano secondo di un palazzo storico di tre piani. L'accesso al fabbricato avviene mediante un ampio portone che conduce al vano scala condominiale; dal piccolo ballatoio posto al piano secondo, si accede all'immobile direttamente nella sala adibita a pranzo comunicante a sinistra con una camera da letto mentre a destra con la cucina ed il bagno ed infine la camera da letto matrimoniale. La cucina e la camera matrimoniale affacciano su due piccoli balconcini, rispettivamente su via Bernardini la cucina e su via Duca degli Abruzzi la camera matrimoniale.

Dalla rampa del vano scala condominiale scendendo di mezza rampa, si accede ad un vano ammezzato, di pertinenza esclusiva, con piccola finestra che viene utilizzato come deposito e lavanderia.

## **Destinazione urbanistica**

### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **A1 – Centro Storico**, in forza della delibera G.R. n. 3919 dell'01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989.

## **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di immobili, nuovi ed usati, avvenuti in zona.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica, per gli immobili analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore al mq oscillante tra i €/mq 720,00 ed €/mq 960,00.

Mentre per le agenzie immobiliari operanti in zona il prezzo di abitazioni analoghe oscillava tra €/mq 1000,00 ed €/mq 1500,00 (abitazione) e considerati vetustà, ubicazione, stato di rifinitura ed appetibilità dell'immobile in questione e soprattutto il periodo di crisi che ha colpito il mercato immobiliare, si è optato per un prezzo di riferimento al mq di **€/mq 1200,00 (abitazione)**.

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento al D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 *"Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'art. 3, commi 154 e 155, della legge 23/12/1996 n.662"*.

Tale strumento è utilizzato dall'Agenzia delle Entrate a fini fiscali ed è altresì utilizzato dall'Agenzia del Territorio per il calcolo della superficie catastale e commerciale.

Secondo il succitato D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che adotta il metro quadrato come unità di riferimento, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) Della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del **50%**, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del **25%** qualora non comunicanti;
- c) Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza della singola unità immobiliare, computata nella misura del **30%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **10%** per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla lettera a); del **15%**, fino a metri quadrati 25,00, e del **5%** per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del **10%**, fino al quintuplo della superficie definita nella lettera a), e del **2%** per superfici eccedenti detto limite.

Sempre secondo le indicazioni del D.P.R. del 23/03/1998 n.138, *"i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di cm*

50,00, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25,00".

Questo criterio è l'unico preso in considerazione perché corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed anche alle regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o più specificatamente un'abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

### **Dettaglio delle fonti**

Catasto di Lecce; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce; Ufficio tecnico di: Lecce; Agenzia delle Entrate (ex agenzia del Territorio) di Lecce; Agenzia immobiliare e/o osservatorio del mercato immobiliare di Lecce; Agenzie immobiliari del posto;

### **Consistenza**

#### **Valore Coefficiente Commerciale**

#### **Abitazione**

- Superficie reale lorda 85.00 mq; coefficiente 1.00= 85.00 mq

#### **Ammezzato**

- Superficie reale lorda 10.00 mq; coefficiente 0.25= 2.50 mq

#### **Totali**

Superficie reale lorda 95.00 mq

Superficie commerciale 87.50 mq

### **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero € 105.000,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 89.250,00

Valore complessivo a corpo degli oneri € 2.000,00

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 87.250,00**

## **LOTTO 5: Beni in Via Sainte Victoire a Porto Cesareo (73010) LE, Italia**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA**

#### **Corpo 5**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 dell'immobile fallimentare, appartenente a \_\_\_\_\_, classificato come Terreno, sito in Via Sainte Victoire a Porto Cesareo (73010) LE, Italia.

Il corpo sviluppa una superficie reale lorda di 312.00 mq

#### **Identificazione catastale**

\_\_\_\_\_ c.f. \_\_\_\_\_, foglio 22, particella 2071, (Catasto terreni), partita 37335, categoria Incolto produttivo, classe 1, superficie catastale 312 mq, reddito agrario € 0,05, reddito dominicale € 0,08, derivante da RIORDINO FONDIARIO in atti dal 21/05/1996 RIL. AEROFOTOGRAM. (n. 3970.CI/1995), coerenze e confini: la particella 2071 confina a Nord con la p.lla 2060, ad Est con la p.lla 2070, a Sud con la via Sainte Victoire, ad Ovest con la p.lla 2061.

### **DESCRIZIONE SOMMARIA**

Caratteristiche zona:

- *Tipologia*: periferica
- *Area urbanistica*: mista
- *Parcheggi*: Sufficienti
- *Caratteristiche*: normale
- *Traffico*: Locale

Caratteristiche zone limitrofe:

- *Zone limitrofe*: miste
- *Importanti centri limitrofi*:
- *Attrazioni paesaggistiche*:
- *Attrazioni storiche*:

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione primaria

La zona è dotata di servizi di urbanizzazione secondaria

## **STATO DI POSSESSO**

Libero

## **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### **ISCRIZIONE DI IPOTECA**

- Iscrizione di ipoteca giudiziale (attiva) Iscrizione il 18/04/2017, a favore di **Coop.a r.l. con sede in Lecce** contro e derivante da Decreto

Ingiuntivo Tribunale di Lecce

Importo ipoteca: € 150.00,00

Importo capitale: € 104.979,71

A firma di Tribunale di Lecce il 16/08/2016 ai nn n. 12592 d'ordine e n.1473 particolare

### **TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE**

- Tipologia Sentenza di fallimento, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento, contro  
Sentenza n. 36327 d'ordine e n.28063 particolare del 13/11/2018

## **PASSAGGI DI PROPRIETA' - ROGITI, COMPRAVENDITE, DONAZIONI...**

### **Attuali proprietari:**

al 28/05/1981, in forza di Atto di compravendita a firma di Notaio Miglietta il 28/05/1981 repertorio n. 44125, registrato all'ufficio registro di LECCE il 17/06/1981 al n. 6935

### **Proprietari precedenti:**

, proprietario dall'ante ventennio al 28/05/1981.

## **ELENCO DETTAGLIATO DEI CORPI APPARTENENTI AL LOTTO 5**

### **CORPO 5: TERRENO**

### **Definizione quote e tipologia del diritto**

Pg. 38

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, del corpo appartenente a  
c.f. \_\_\_\_\_, coniugato in regime di separazione beni, residente in VIA  
TITO LIVIO, 73045 – Salice Salentino (LE).

### **Descrizione sommaria**

Il terreno oggetto di vendita, situato nella zona periferica di Porto Cesareo in località Belvedere, precisamente in via Sainte Victoire, è confinante con la particella n.2070 di altra proprietà e non facente parte di tale lotto. Le due particelle presentano entrambe lo stesso muro di confine con la strada, ma tra di loro non vi è nessuna separazione. All'interno del terreno sono presenti alcuni alberi di cipresso e vegetazione incolta e presenta una superficie di circa 312 mq.

Il terreno ricade in una zona soggetta a vincolo paesaggistico e idrogeologico ed in base all'attuale strumento urbanistico non è possibile edificare, salvo eventuali modifiche.

### **Destinazione urbanistica**

#### **Strumento urbanistico vigente**

Trattasi di lotto tipizzato dal vigente strumento urbanistico (Piano regolatore generale) come zona **C0 – Zona omogenea si espansione di recupero di insediamenti abusivi**, in forza di delibera CC n. 24 del 23.06.2012.

Norme tecniche ed indici:

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

### **CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE**

Il sottoscritto nella scelta del criterio più opportuno da utilizzare per la stima in esame, ha ritenuto, in base alle caratteristiche del bene da stimare, che il criterio del **più probabile valore di mercato** è quello più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato. Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.

Si è preferito tralasciare quest'ultimo, che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi, optando per quello sintetico, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari, agli scambi di terreni avvenuti in zona.



La banca dati delle quotazioni dei Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2015 dell'Agenzia del Territorio indica, per i terreni analoghi a quello in questione e per la zona di riferimento, un valore €/ha pari a 5.500,00.

Mentre per tecnici del posto operanti in zona il prezzo del terreno per quella zona oscilla tra €/mq 10,00 ed €/mq 15,00.

## **Consistenza**

### **Valore Coefficiente Commerciale**

#### **Terreno**

- *Superficie reale lorda* 312.00 mq 1.00 312.00 mq

#### **Totali**

Superficie reale lorda 312.00 mq 312.00 mq

## **VALORE DEL LOTTO**

Valore medio ponderale intero € 4.680,00

Valore medio ponderale ridotto del 15% € 3.978,00

Valore complessivo a corpo degli oneri €

Valore complessivo del lotto al netto delle detrazioni ed aggiustamenti: **€ 3.978,00**

.