

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE COMMERCIALE

Procedura fallimentare

Proc. N. 53/2020

Giudice **Dott. Italo Mirko DE PASQUALE**

Curatore Fallimentare **Dott. Roberto Miglietta**

*Tecnico incaricato: **Arch. Ing. Massimo Ratta***

*Iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. sez. A della prov. di Lecce al N. 1702
Iscritto all'Albo degli Ingegneri sez. A settore "Civile e Ambientale" della prov. Di Lecce al n. 4545*

Iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Lecce al N. 11

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Lecce al N. 58

C.F. RTTMSM81C07E506V- P.Iva 04345070751

Supersano LE - via Stesi I, snc

Cavallino LE - via 2 Giugno, 8

cellulare: +39 329 31 15 796

email: archrattamassimo@gmail.com

pec: massimo.ratta@pec.it

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

PREMESSA

In data 25/01/2026, il sottoscritto veniva contattato dal Dott. Roberto Miglietta, Curatore Fallimentare, per mezzo per verificare la disponibilità alla valutazione di stima dei beni del soggetto dichiarato fallito. A seguito dell'accettazione dello scrivente in data 26/01/2026, Il Giudice Dott. Italo Mirko De Pasquale ha autorizzato l'attività del CTU.

In data 02/02/2026, alla presenza del dott. Roberto Miglietta, dell'Avv. _____ e della sig.ra _____, si è svolto il sopralluogo presso i beni oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA

Gli immobili oggetto della perizia sono suddivisi in quattro lotti:

- **LOTTO 1:** Fabbricato nel Comune di Sternatia, via Platea n .27, censito al N.C.E.U. con foglio 13 particella 244 subalterno 19;
- **LOTTO 2:** Fabbricato nel Comune di Sternatia, via Platea n .29, censito al N.C.E.U. con foglio 13 particella 244 subalterno 12;
- **LOTTO 3:** Fabbricato nel Comune di Sternatia, via Platea n .31, censito al N.C.E.U. con foglio 13 particella 244 subalterno 18;
- **LOTTO 4:** Terreno nel Comune di Sternatia, censito al N.C.E.U. con foglio 17 particella 313.

Beni in STERNATIA (LE) Via Platea n. 27 Lotto 001 (F 13 P 244 Sub 19)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Sternatia alla via Platea n. 27.

Composto da appartamento posto al piano primo di un edificio a schiera.

Il locale è in buono stato di conservazione.

Si tratta di un appartamento in un edificio a schiera posto al primo piano.

Tramite giardino condiviso con l'appartamento al piano terra, si accede ad una scala coperta che porta al livello del terrazzo scoperto. All'appartamento si accede tramite veranda coperta. Nell'abitazione vi sono spazio soggiorno e camera da letto non disimpegnate e con rispettivi spazi soppalco che ne limitano le altezze interne. E' presente, inoltre, cucina e bagno.

L'appartamento è provvisto di allaccio di corrente elettrica e acqua potabile. E' collegato alla fogna pubblica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____
proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 19, categoria A/4, classe 1 composto da 4,5 vani, posto al piano primo – rendita 111,55 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (buona) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato da _____ e conviventi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

1. ISCRIZIONE del 13/11/2017 - Registro Particolare 4440 Registro Generale 35676 Pubblico ufficiale PERRONE ALESSANDRO Repertorio 6134/4493 del 09/11/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE DEL 18/10/2019 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 35091 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2778/5919 del 17/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
3. TRASCRIZIONE del 25/01/2021 – Registro Particolare 1958 Registro Generale 2466 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 102/57 del 18/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.2.2 *Pignoramenti:*

nessuno

Altre trascrizioni:

4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia: da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sternatia, non risultano pratiche edilizie riguardante l'immobile.*

La costruzione del bene è però iniziata prima del 1967.

4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme a quanto dichiarato in catasto.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

CF:

Nato a _____ il _____ proprietario per la quota di 1/1 bene personale dal 24/06/2013 in forza di ATTO DI DONAZIONE repertorio n. 24688, registrato a Lecce il 02/07/2013 n. 5607, trascritto a Lecce il 02/07/2013 ai nn. 20305/15310.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie.

Descrizione immobile di cui al punto A

Composto da appartamento posto al piano primo di un edificio a schiera.

Il locale è in buono stato di conservazione.

Si tratta di un appartamento in un edificio a schiera posto al primo piano.

Tramite giardino condiviso con l'appartamento al piano terra, si accede ad una scala coperta che porta al livello del terrazzo scoperto. All'appartamento si accede tramite veranda coperta. Nell'abitazione vi sono spazio soggiorno e camera da letto non disimpegnate e con rispettivi spazi soppalco che ne limitano le altezze interne. E' presente, inoltre, cucina e bagno.

L'appartamento è provvisto di allaccio di corrente elettrica e acqua potabile. E' collegato alla fogna pubblica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____ proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 19, categoria A/4, classe 1 composto da 4,5 vani, posto al piano primo – rendita 111,55 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
Appartamento e vano scala	Sup. reale lorda	100,00	1,0	100,00
Soppalco		38,60	0,15	5,79
altezza minore 2,40 m				
Veranda coperta (sup. fino a 25 mq)		25,00	0,35	8,75
Terrazzo (sup. fino 25 mq)		25,00	0,35	8,75

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

Terrazzo (sup. oltre 25 mq)	270,00	0,10	27,00
Sup. reale lorda			150,29

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.*Solai:* tipologia: solaio latero-cementizio, condizioni: buone.*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Fognatura: tipologia: fogna pubblica.*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: da rete pubblica, condizioni: buone.*Metano:* tipologia: sottotraccia: da rete pubblica.**Accessori:--****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****8.1 Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

8.3 Valutazione corpi**A. Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>appartamento</i>	100,00 mq	€ 600,00	€ 60.000,00
<i>Soppalco</i>	5,79 mq	€ 600,00	€ 3.474,00
<i>Veranda coperta</i>	8,75 mq	€ 600,00	€ 5.250,00
<i>Terrazzo < 25 mq</i>	8,75 mq	€ 600,00	€ 5.250,00
<i>Terrazzo > 25 mq</i>	27,00 mq	€ 600,00	€ 16.200,00
	150,29 mq	€ 600,00	€ 90.174,00

Valore corpo: € 90.174,00

Valore accessori: € 0,00

Valore complessivo intero: € 90.174,00

Valore complessivo diritto e quota: € 90.174,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	appartamento	150,29 mq	€ 90.174,00	€ 90.174,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 13.526,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 76.648,00

Beni in STERNATIA (LE) Via Platea n. 29
Lotto 002 (F 13 P 244 Sub 12)

9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Sternatia alla via Platea n. 29.

Composto da area deposito per attività commerciale.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione. E' posto al piano terra. Ha forma rettangolare con lati interni di 13m x 4,25 m e una superficie totale di 67 mq.

Si accede da via Platea tramite portone a saracinesca. E' provvisto di allaccio alla rete elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____
proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 12, categoria C/6, classe 3 consistenza 58 mq, posto al piano terra – rendita 86,87 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (buona) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

11. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato da _____ e conviventi.

12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

12.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

12.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

12.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

12.2.1 Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE del 13/11/2017 - Registro Particolare 4440 Registro Generale 35676 Pubblico ufficiale PERRONE ALESSANDRO Repertorio 6134/4493 del 09/11/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE DEL 18/10/2019 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 35091 Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2778/5919 del 17/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

3. TRASCRIZIONE del 25/01/2021 – Registro Particolare 1958 Registro Generale 2466 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 102/57 del 18/12/2020
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

i. *Pignoramenti:*

nessuno

Altre trascrizioni:

b. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta conforme alle pratiche edilizie autorizzate*

4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme a quanto dichiarato in catasto*

4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

CF:

Nato a _____ il _____ proprietario per la quota di 1/1 bene personale dal 24/06/2013 in forza di ATTO DI DONAZIONE repertorio n. 24688, registrato a Lecce il 02/07/2013 n. 5607, trascritto a Lecce il 02/07/2013 ai nn. 20305/15310.

6. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire n. 26/2012 per "Adeguamento igienico-sanitario di un locale garage per rimessa ambulanza e carro funebre" intestato a _____ nato a _____

il _____ e _____ nata a _____ il _____ .

Autorizzazione di Abitabilità del 12/11/2012.

Descrizione immobile di cui al punto B

Composto da area deposito per attività commerciale.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione. E' posto al piano terra. Ha forma rettangolare con lati interni di 13m x 4,25 m e una superficie totale di 67 mq.

Si accede da via Platea tramite portone a saracinesca. E' provvisto di allaccio alla rete elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____ proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 12, categoria C/6, classe 3 consistenza 58 mq, posto al piano terra – rendita 86,87 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
deposito	Sup. reale lorda	67,00	1,0	67,00
	Sup. reale lorda			67,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.*Solai:* tipologia: solaio latero-cementizio, condizioni: buone.*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.*Metano:* tipologia: sottotraccia: da rete pubblica.**Accessori:--****7. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****a. Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

b. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

c. Valutazione corpi**B. Appartamento***Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1**Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti*

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>deposito</i>	67,00 mq	€ 370,00	€ 24.790,00
	67,00 mq	€ 370,00	€ 24.790,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 24.790,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 24.790,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 24.790,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>B</i>	<i>deposito</i>	<i>67,00 mq</i>	<i>€ 24.790,00</i>	<i>€ 24.790,00</i>

d. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.718,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno

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

e. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 21.071,50

**Beni in STERNATIA (LE) Via Platea n. 31
Lotto 003 (F 13 P 244 Sub 18)**

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

C. Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito in Sternatia alla via Platea n. 31.

Composto da area deposito per attività commerciale.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione. E' posto al piano terra. Ha forma rettangolare con lati interni di 13 m x 3,95 m e una superficie totale di 60 mq.

Si accede da via Platea tramite portone a saracinesca. E' provvisto di allaccio alla rete elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____
proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 18, categoria C/6, classe 3 consistenza 52 mq, posto al piano terra – rendita 77,88 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

14. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche della zona: centrale residenziale (buona) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: centro sportivo (buono), farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), palestra (buono), polizia (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

15. STATO DI POSSESSO

Allo stato del sopralluogo l'immobile risulta: occupato da _____ e conviventi.

16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

16.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

16.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

16.1.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

16.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

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

16.2.1 Iscrizioni:

4. ISCRIZIONE del 13/11/2017 - Registro Particolare 4440 Registro Generale 35676
Pubblico ufficiale PERRONE ALESSANDRO Repertorio 6134/4493 del 09/11/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
5. ISCRIZIONE DEL 18/10/2019 - Registro Particolare 4294 Registro Generale 35091
Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2778/5919
del 17/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 25/01/2021 – Registro Particolare 1958 Registro Generale 2466 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 102/57 del 18/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

i. *Pignoramenti:*

nessuno

Altre trascrizioni:

f. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

i. *Conformità urbanistico edilizia: L'immobile risulta costruito ante'67.*

4.3.2 *Conformità catastale: L'immobile risulta conforme a quanto dichiarato in catasto*

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

9. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

a. Attuali proprietari:

CF:

Nato a _____ proprietario per la quota di 1/1 bene personale dal 24/06/2013 in forza di ATTO DI DONAZIONE repertorio n. 24688, registrato a Lecce il 02/07/2013 n. 5607, trascritto a Lecce il 02/07/2013 ai nn. 20305/15310.

10. PRATICHE EDILIZIE:

Non risultano pratiche edilizie.

Descrizione immobile di cui al punto C

Composto da area deposito per attività commerciale.

Il locale è in sufficiente stato di conservazione. E' posto al piano terra. Ha forma rettangolare con lati interni di 13 m x 3,95 m e una superficie totale di 60 mq.

Si accede da via Platea tramite portone a saracinesca. E' provvisto di allaccio alla rete elettrica.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____ proprietà per 1/1 bene personale.

Foglio 13 particella 244 sub 18, categoria C/6, classe 3 consistenza 52 mq, posto al piano terra – rendita 77,88 €.

Coerenze: via Platea, particella 246, 245, stessa particella salvo altri.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale (mq)	Coefficiente	Valore equivalente (mq)
---------------------	------------------	-------------------------------------	---------------------	--------------------------------

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

deposito	Sup. reale lorda	60,00	1,0	60,00
	Sup. reale lorda			60,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.*Solai:* tipologia: solaio latero-cementizio, condizioni: buone.*Copertura:* tipologia: piana, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.*Pavim. Interna:* materiale: ceramica, condizioni: buone.*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone.*Metano:* tipologia: sottotraccia: da rete pubblica.**Accessori:--****11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****a. Criterio di stima**

Il criterio di stima adottato è quello della stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato. Questa rappresenta quella più attendibile per ottenere valori che più si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita, visto che è da escludere il metodo analitico poiché la situazione di mercato è tale che non si riscontra corrispondenza tra il reddito di un bene economico e il valore capitale corrispondente. Per poter applicare il metodo preso in esame, si sono dovute eseguire una serie di ricerche sul mercato locale al fine di acquisire i valori unitari applicati per compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello preso in esame. I valori ottenuti sono poi riferiti all'unità di consistenza che è rappresentata dal caso specifico, dal metro quadrato di superficie commerciale.

b. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Sternatia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Agenzie immobiliari di zona.

c. Valutazione corpi**C. Appartamento**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) – peso ponderale:1

Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie equivalente</i>	<i>Valore unitario</i>	<i>Valore complessivo</i>
<i>deposito</i>	60,00 mq	€ 370,00	€ 22.200,00
	60,00 mq	€ 370,00	€ 22.200,00

<i>Valore corpo:</i>	€ 22.200,00
<i>Valore accessori.</i>	€ 0,00
<i>Valore complessivo intero:</i>	€ 22.200,00
<i>Valore complessivo diritto e quota:</i>	€ 22.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
<i>B</i>	<i>deposito</i>	<i>60,00 mq</i>	<i>€ 22.200,00</i>	<i>€ 22.200,00</i>

d. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.330,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,0

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno

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

e. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 18.870,00

**Beni in STERNATIA (LE) Via Bachelet
Lotto 004 (F 17 P 313)**

17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- D. Piena proprietà per la quota di 1/2 di un terreno sito in Sternatia alla via Bachelet. Da indagini catastali, con mappe interattive del webgis-Puglia e misurazioni sul posto, è stato appurato che il bene risulta coincidere con la strada pubblica e già urbanizzata.

Identificato al catasto fabbricati: intestato a _____ nato a _____ il _____
proprietà per 1/2.

Foglio 17 particella 313, qualità SEMINATIVO, classe 2 superficie 266 mq, – Redditi:
dominicale 1,65 € agrario 0,89 €.

Coerenze: particella 245, 277, 478 salvo altri.

Essendo la particella una strada urbana, non è commercializzabile e quindi priva di
valore commerciale.

Per questo motivo, il lotto viene escluso dalla valutazione di stima.

Di seguito le immagini dal webgis-Puglia dove si può notare la sovrapposizione della
particella con la strada urbana.



Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale

Perito: Arch.Ing. Massimo Ratta



Il perito
Arch. Ing. Massimo Ratta



Giudice Dr Italo Mirko De Pasquale
Perito: Arch. Ing. Massimo Ratta