
TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

Sede legale:

N. Gen. Rep. 0042/17

Giudice Delegato dott.ssa Gabriella PERRONE

Curatore dott.ssa Serenella LUCHENA

data di assunzione dell'incarico: 05/02/2024

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
LOTTO 1

Tecnico incaricato: Ing. LUIGI TOMMASI
iscritto all'albo della provincia di LECCE N. 1332
C.F. TMMLGU61L01E506M - P.Iva 0

indirizzo: LECCE Via Merine, 1/A LE
telefono: 0832347802
cellulare: 3287177884
fax: 0832347802
email: tommasiluigi@inwind.it

**Beni in LECCE – LE – via Mafalda di Savoia (ad angolo con via della Cavalleria)
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno, *destinato parte a strada* (per la superficie stimata di circa mq 238) e *per la restante parte* (per la superficie stimata di circa mq 16.878) *ricadente in zona tipizzata F15 - verde sportivo*, sito in comune di LECCE – LE, via Mafalda di Savoia (ad angolo con via della Cavalleria).
Superficie complessiva di circa mq **17.116**.

Identificato in catasto:

- partita 16053, intestata a _____ – C.F. _____, con sede in foglio 215, particella 838, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 3.018; reddito dominicale € 10,13, reddito agrario € 7,01.
note: deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).
- partita intestata a _____ – C.F. _____, con sede in _____, foglio 215, particella 1637 (deriva dalla particella 1023, a seguito del frazionamento del 12/08/2022), qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 13.403; reddito dominicale € 44,99, reddito agrario € 31,15.
note: deriva dalla particella n. 1023 (frazionamento del 12/08/2022, pratica n. LE0148274 del 12/08/2022), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 71 (frazionamento del 16/07/1993, n. 3410.4/1993).
- partita intestata a _____ – C.F. _____, con sede in _____, foglio 215, particella 1368, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 425; reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,99.
note: deriva dalla particella n. 837 (frazionamento del 24/07/2002, pratica n. 191585 del 24/07/2002), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).
- partita intestata a _____ – C.F. _____, con sede in _____, foglio 215, particella 1369, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 270; reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,63.
note: deriva dalla particella n. 837 (frazionamento del 24/07/2002, pratica n. 191585 del 24/07/2002), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree periferiche, parzialmente edificate.

Principali collegamenti pubblici (km): tangenziale (km 0,900); municipio (km 1,300).

Servizi offerti dalla zona: negozi al dettaglio (pessimo), municipio (sufficiente).

3. STATO DI POSSESSO:

Il terreno è libero. Una piccola porzione delle particelle nn. 1637 e 838 (per una superficie complessiva stimabile in circa 1.600 mq) è delimitata da una fatiscante recinzione, costituita da rete metallica sorretta da paletti in ferro, molto danneggiata. All'interno è presente quello che un tempo era un campo da tennis (dotato anche di pali di illuminazione), completamente infestato da fitta vegetazione, tanto da rendere l'area inaccessibile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale (non attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di _____, c.f. _____, con sede in _____ – atto giudiziario del 05/07/2012, rep. 2513/2012, trascritto a Lecce in data 16/11/2012 al n. 3085 del registro particolare ed al n. 38131 del registro generale.

Importo ipoteca: € 250.000,00, di cui € 154.937,06 per sorte capitale.

Nota: vi è annotazione di restrizione di beni, trascritta a Lecce il 27/04/2021 al n. 1591 del registro particolare ed al n. 14130 del registro generale, per cui l'ipoteca giudiziale non interessa gli immobili del fallimento.

4.2.2. Pignoramenti:

Non risulta alcun pignoramento a carico dei beni immobili del lotto.

4.2.3. Altri oneri:

Sentenza di fallimento (non attiva) a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA** _____ - a firma di Tribunale di Lecce, in data 03/03/2014 al n. 22/2014, trascritta a Lecce in data 27/03/2014 al n. 7515 del registro particolare ed al n. 9315 del registro generale. La procedura fallimentare è stata chiusa con provvedimento del Giudice del 17/11/2015, ma non risulta alcuna trascrizione di detto provvedimento.

Nota: vi è annotazione di restrizione di beni, trascritta a Lecce il 27/04/2021 al n. 1588 del registro particolare ed al n. 14127 del registro generale.

Sentenza di fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA** _____ - a firma di Tribunale di Lecce, in data 19/07/2017 al n. 89/2017, trascritta a Lecce in data 16/10/2017 al n. 24698 del registro particolare ed al n. 32513 del registro generale.

Riferito limitatamente ad una serie di immobili tra cui sono compresi i terreni censiti al NCT di Lecce, foglio n. 215, particelle nn. 838, 1368, 1369, 1023 (da quest'ultima deriva la particella 1637).

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: **Nessuna difformità**

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Cause in corso: non si hanno notizie di cause in corso

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

_____ – C.F. _____, con sede in _____ società proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi con atto a firma di dott. Aldo GALLO, Notaio in Nardò, in data 31/01/1992 al n. 40706 di repertorio, registrato a Lecce in data 20/01/1993 al n. 3290.1/1992 e trascritto a Lecce in data 13/01/1992 al n. 2096 del registro particolare ed al n. 2257 del registro generale.

Con voltura d'ufficio n. 19155.1/1993 – pratica n. LE0259921 in atti dal 15/10/2013 l'originaria denominazione sociale

_____ è stata rettificata nella corretta denominazione

Riferito a tutti i terreni del lotto.

6.2 Precedenti proprietari

, nato a il , proprietario da data antecedente
il ventennio e fino al 31/01/1992.
Riferito a tutti i terreni del lotto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Non sono state realizzate attività edilizie che possano aver determinato la necessità di alcuna pratica edilizia.

Descrizione: Terreno , destinato parte a strada (per la superficie stimata di circa mq 238) e per la restante parte (per la superficie stimata di circa mq 16.878) ricadente in zona tipizzata F15 - verde sportivo, sito in comune di LECCE – LE, via Mafalda di Savoia (ad angolo con via della Cavalleria) – di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a terreno sito in comune di LECCE – LE - via Mafalda di Savoia (ad angolo con via della Cavalleria).

Superficie complessiva di circa mq **17.116**, di cui circa mq 238 in area destinata a strada e circa mq 16.878 ricadente in zona tipizzata F15 – verde sportivo.

Identificato in catasto:

- partita 16053, intestata a – C.F. , con sede in foglio 215, particella 838, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 3.018; reddito dominicale € 10,13, reddito agrario € 7,01.
note: deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).
- partita intestata a – C.F. , con sede in , foglio 215, particella 1637 (deriva dalla particella 1023, a seguito del frazionamento del 12/08/2022), qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 13.403; reddito dominicale € 44,99, reddito agrario € 31,15.
note: deriva dalla particella n. 1023 (frazionamento del 12/08/2022, pratica n. LE0148274 del 12/08/2022), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 71 (frazionamento del 16/07/1993, n. 3410.4/1993).
- partita intestata a – C.F. , con sede in , foglio 215, particella 1368, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 425; reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 0,99.
note: deriva dalla particella n. 837 (frazionamento del 24/07/2002, pratica n. 191585 del 24/07/2002), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).
- partita intestata a – C.F. , con sede in , foglio 215, particella 1369, qualità: seminativo di classe 3, della superficie catastale di mq 270; reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,63.
note: deriva dalla particella n. 837 (frazionamento del 24/07/2002, pratica n. 191585 del 24/07/2002), che, a sua volta, deriva dalla particella n. 72 (frazionamento del 13/07/1993, n. 182.3/1988).

Caratteristiche urbanistiche:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 10/T/24 del 23/05/2024, secondo il P.R.G. vigente, approvato in via definitiva con Delibere della Giunta Regionale n. 3919 del 01/08/1989 e n. 6649 del 22/11/1989, le superfici del lotto ricadono in aree così tipizzate:

- la particella n. **838** del foglio 215 ricade in parte in area tipizzata come "**Zona F15 – Verde Sportivo**" ed in parte in area tipizzata come "**Zone per la viabilità**" (della superficie stimata di circa 238 mq), normate dagli articoli nn. 93 e 115 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;

- le particelle nn. **1368 – 1369 - 1637** del foglio 215 ricadono in area tipizzata come "**Zona F15 – Verde Sportivo**", normata dall'articolo n. 93 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (di fatto, anche sulle particelle 1368 e 1369 insiste il sedime stradale di via Mafalda di Savoia, per una superficie stimata di circa 352 mq, e, sulla particella 1368, anche l'accesso carraio ad altra proprietà privata - cfr. foto n.12 della *Documentazione fotografica*).

Secondo quanto previsto dall'art. 93 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente nelle aree tipizzate come "**Zona F15 – Verde Sportivo**" (cfr. Allegato n. 8 - art. 93) sono previste "*attrezzature sportive regolamentari e gli impianti coperti e scoperti, con esclusione delle attrezzature di spettacoli a livello urbano, destinate ai giovani, agli adulti ed agli anziani.*

Tali attrezzature saranno collegate ed integrate con ampie aree libere alberate o a parco e dovranno preferibilmente contenere impianti sportivi con più specialità.

In tali zone si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- *Per le attrezzature ed impianti scoperti non dovrà essere occupata una superficie maggiore del 60% della superficie fondiaria; per gli spogliatoi e servizi relativi la superficie coperta non dovrà essere superiore al 2% dell'area disponibile; la restante area dovrà essere sistemata con alberature di alto fusto e prato.*
- *Per le attrezzature ed impianti coperti: $U_f = 0,25$ mq/mq. Le restanti are libere dovranno essere sistemate con alberature di alto fusto e prato."*

Inoltre, secondo il citato Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lecce, **sulle aree del lotto grava il seguente vincolo del P.P.T.R.** (approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 176 del 16/02/2015): "**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico – Vincolo Paesaggistico**". A tal proposito, all'allegato n. 9 è riportata tavola stralcio dell'ortofoto su cui è rappresentato il suddetto vincolo esistente sull'area del lotto, come disponibile online sulla piattaforma del Sistema Informativo Territoriale della Regione Puglia.

Il lotto si trova in posizione d'angolo tra via della Cavalleria e via Mafalda di Savoia; non è dotato di alcuna muratura di recinzione. Confina a sud con via della Cavalleria, ad est con via Mafalda di Savoia, a nord ed ad ovest con altre proprietà.

L'intera superficie della particella n. 1369 e parte delle superfici delle particelle n. 838 e n. 1368 sono interessate dal sedime stradale di via Mafalda di Savoia, che, di fatto, risulta essere strada realizzata su area privata e di uso pubblico.

Su una porzione delle particelle nn. 838 e 1638, lungo il confine nord con altra proprietà, è presente una vecchio campo da tennis (esteso su una superficie stimabile in circa 750 mq), delimitato da rete metallica sostenuta da paletti in ferro, in condizioni precarie, ma infestato lungo il suo contorno da fitta ed intricata vegetazione, che non consentono l'accesso nello stesso. Il campo da tennis, anch'esso infestato al suo interno da vegetazione, è dotato di pali di illuminazione, in pessime condizioni manutentive, e pare accessibile attraverso un'apertura nella recinzione in muratura della proprietà contigua situata lungo il confine nord e, dalla restante parte della proprietà, attraverso una piccola apertura lungo il lato est; anche quest'ultima apertura è impraticabile, in quanto infestata da fitta vegetazione.

Infine, lungo il confine a nord – est della particella n. 1368 vi è cancello carraio di accesso ad altra proprietà direttamente dalla proprietà (cfr. foto n.12 della *Documentazione fotografica*).

Il terreno del lotto è completamente incolto e sullo stesso sono presenti alcuni piccoli cumuli di macerie derivanti da abbandono abusivo di materiali provenienti da demolizioni.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La stima è stata effettuata in considerazione delle caratteristiche e delle condizioni generali dell'immobile e della sua appetibilità sul mercato immobiliare. La stima ha tenuto anche in considerazione la forma e la fruibilità del lotto in relazione alla sua destinazione d'uso, nonché le superfici del lotto destinate a strada, secondo il vigente PRG, nonché di quelle su cui di fatto insiste viabilità ad uso pubblico.

Infine, la stima ha anche tenuto conto della necessità di conferire in discarica autorizzata piccoli cumuli di macerie presenti sul lotto e derivanti da abbandono abusivo di materiali provenienti da demolizioni.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superficie stimata (mq)	Valore intero	Valore diritto
Terreno – destinazione strada e utilizzata a strada	590	€ 6.000,00	€ 6.000,00
Terreno – destinazione F15	16.526	€ 330.000,00	€ 330.000,00
<i>Totali:</i>		<i>€ 336.000,00</i>	€ 336.000,00

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:

€ 50.400,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00**8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile**

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

€ 285.600,00

Lecce, 24 aprile 2025

il perito
Ing. LUIGI TOMMASI

Allegati:

- Documentazione fotografica composta complessivamente da n. 16 fotografie;
- Documentazione varia, composta da n. 15 Allegati;