

TRIBUNALE DI LECCE

FALLIMENTO

R.G.F. n. 59/2015

G.D.: Alessandro Silvestrini

ELABORATO PERITALE

LOTTO 18

Tecnico incaricato: Arch. Paolo Tavolaro

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Galatina Località "Notaro Jaco":

- A. Piena proprietà per la quota di 2/3 (S.A.C.E.M. Srl) di **terreno residenziale**, della superficie commerciale di **15.068,00** Mq.

Trattasi di suolo edificabile sito in Galatina, località Notaro Jaco nei pressi della strada Vicinale San Sebastiano. Il lotto è raggiungibile da una strada interpoderale perpendicolare alla strada Vicinale San Sebastiano. Il comune di Galatina dista circa 30 km dal capoluogo salentino Lecce. Alcuni confini del lotto risultano materializzati mediante muri in mattoni di cls vibrato. Allo stato attuale il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Il lotto, esteso per mq 15.068, nel Piano Urbanistico Generale in vigore ricade in zona "C2 - Espansione estensiva - comparto n°21". Si precisa che il comparto all'interno del quale ricade il lotto non risulta ancora attuato.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1239 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 4, superficie 5022, reddito agrario 12,97 € , reddito dominicale 10,37 € , intestato a

Coerenze: Il presente lotto composto dalle particelle 1239 e 1240 confina a Nord con le P.lle 737-736; a Est con le P.lle 1193; a sud con le P.lle 724-1237; ad Ovest con le P.lle 609-33-884-1145-1144

- foglio 79 particella 1240 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 4, superficie 10046, reddito agrario 25,94 € , reddito dominicale 20,75 € , intestato a

Coerenze: Il presente lotto composto dalle particelle 1239 e 1240 confina a Nord con le P.lle 737-736; a Est con le P.lle 1193; a sud con le P.lle 724-1237; ad Ovest con le P.lle 609-33-884-1145-1144

Il terreno presenta , un'orografia regolare, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 15.068,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 174.680,00
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 148.478,00
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ . 148.478,00
- Data della valutazione:	Novembre 2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 30/10/2013 ai nn. r.g. 32120 e r.p. 2885, a favore di _____ contro _____ derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 21/10/2013.
Importo ipoteca: € 4.000.000,00.
Importo capitale: € 3.418.373,05

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- Concordato preventivo n.10/2014, trascritta il 30/07/2014 ai nn. r.g. 25010 e r.p. 20684, a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo _____ in liquidazione _____ contro _____ derivante da decreto di ammissione al Concordato preventivo - Tribunale di Lecce - 03/07/2014
- Trascrizione contro del 19.08.2014- Registro Particolare 22484 Registro Generale 27199, Pubblico Ufficiale Tribunale Civile di Lecce repertorio 31597/2014 del 14.07.2014
DOMANDA GIUDIZIALE- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI Immobili siti in Otranto (Le)
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15.12.2015 – Registro Particolare 28545 Registro Generale 36242, Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Repertorio 59215 del 12.11.2015
ATTO GIUDIZIARIO-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in Cutrofiano (Le), Sogliano Cavour (Le), Salve (Le), Lecce (Le), Galatina (Le) e Soleto (Le).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ . 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ . 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ . 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuale proprietario:**

- _____ per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/12/1991, registrato il 07/01/1992 a Lecce, in forza di atto di compravendita.
Rogante Notaio _____ Rep. n°24543

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno***7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*****7.2. Situazione urbanistica:**

- PUG vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n°62 del 06/12/2005, l'immobile ricade in zona "C2" con destinazione a scopi: espansione estensiva - comparto n°21.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità territoriale: 0,32 mc/mq
Rapporto di copertura: 20 % della Sf H max: 7,50 mt Distanza confini: minimo 5,00 mt
Distanza fabbricati: minimo 10,00 mt Distanza strada: minimo 10,00 mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*
- 8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*
- 8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

giudice: Alessandro Silvestrini
tecnico incaricato: Paolo Tavolaro

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN GALATINA LOCALITÀ "NOTARO JACO"
TERRENO RESIDENZIALE
 di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/3
 di **15.068,00** Mq.

di **terreno residenziale**, della superficie commerciale

Trattasi di suolo edificabile sito in Galatina, località Notaro Jaco nei pressi della strada Vicinale San Sebastiano. Il lotto è raggiungibile da una strada interpoderale perpendicolare alla strada Vicinale San Sebastiano. Il comune di Galatina dista circa 30 km dal capoluogo salentino Lecce. Alcuni confini del lotto risultano materializzati mediante muri in mattoni di cls vibrato. Allo stato attuale il terreno risulta incolto ed in stato di abbandono. Il lotto, esteso per mq 15.068, nel Piano Urbanistico Generale in vigore ricade in zona "C2 - Espansione estensiva - comparto n°21". Si precisa che il comparto all'interno del quale ricade il lotto non risulta ancora attuato.

Identificazione catastale:

- foglio 79 particella 1239 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 4, superficie 5022, reddito agrario 12,97 €, reddito dominicale 10,37 €, intestato a
 erenze: Il presente lotto composto dalle particelle 1239 e 1240 confina a Nord con le P.lle 737-736; a Est con le P.lle 1193; a sud con le P.lle 724-1237; ad Ovest con le P.lle 609-33-884-1145-1144
- foglio 79 particella 1240 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo - 4, superficie 10046, reddito agrario 25,94 €, reddito dominicale 20,75 €, intestato a
 Coerenze: Il presente lotto composto dalle particelle 1239 e 1240 confina a Nord con le P.lle 737-736; a Est con le P.lle 1193; a sud con le P.lle 724-1237; ad Ovest con le P.lle 609-33-884-1145-1144

Il terreno presenta, un'orografia regolare, i seguenti sistemi irrigui: assente, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee, di selvicoltura: assenti

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Fondiaria (Sf)*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
-------------	-------------	--------------	-------------

Particella 1239	5.022,00	x	100 %	=	5.022,00
Particella 1240	10.046,00	x	100 %	=	10.046,00
Totale:	15.068,00				15.068,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 15.068,00 x 15,00 = **226.020,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € . **226.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € . **174.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per quanto riguarda la formazione del valore di mercato del fabbricato il sottoscritto, ha tenuto conto, mediante indagine diretta condotta in loco, i presumibili valori di mercato per opere simili, l'ubicazione rispetto al centro urbano di riferimento, la destinazione d'uso, la comparazione dove possibile con la rendita catastale, il costo di costruzione di immobili con caratteristiche simili ed ogni altro fattore normale di differenziazione che abbia potuto direttamente o indirettamente influenzare il valor dell'immobile. Inoltre lo scrivente ha operato un'ulteriore verifica confrontando il valore ottenuto, con i valori di mercato desunti da autorevoli fonti bibliografiche di largo utilizzo nel settore edilizio insieme ad operatori commerciali del settore immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatina, agenzie: Galatina, osservatori del mercato immobiliare Lecce

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	15.068,00	0,00	226.020,00	174.680,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **174.680,00**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

-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: € . **26.202,00**

,-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € . **0,00**

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € . **0,00**

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **148.478,00**