

Visto, agli atti.
Il Giudice
Dott.ssa Anna Rita Pasca
24/06/2024

Architetto Annalisa Longobardi
via Roma n.31 - 73020 Serrano (Le) - tel. 328.2011144
pec: annalisa.longobardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO

Procedimento N.6/2024 a carico di [REDACTED]

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI DUE
TERRENI SITI IN LECCE CENSITI AL FG. 197 P.LLA 341 E
FG. 110 P.LLA 32

Giudice delegato: Presidente Dott. Anna Rita Pasca

Liquidatore: Avv. Barbara Sodo

Ctu: Arch. Annalisa Longobardi

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI DUE TERRENI SITI IN LECCE, IDENTIFICATI
CATASTALMENTE AL FG. 197 P.LLA 341 E FG. 110 P.LLA 32****PREMESSA**

Nel procedimento indicato in epigrafe, l'Ill.mo G D. Presidente dr.ssa Anna Rita Pasca, dando seguito all'istanza del liquidatore Avv. Barbara Sodo, con ordinanza del 29 aprile 2024, ha incaricato la sottoscritta a provvedere alla stima del valore di mercato dei terreni sopra indicati.

**LOTTO 1: TERRENO SITO IN LECCE, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 197
P.LLA 341**

Descrizione del Terreno:

Il terreno oggetto di stima è situato in via Imperia, traversa di Via A. Fogazzaro, in zona periferica ma ben collegata, distante circa 2 Km dallo svincolo della Tangenziale. Ha una superficie di 428 metri quadrati,

Dati catastali:

Fg 197, p.lla 341, Qualità classe seminativo 2, Superficie 428 mq, Reddito dom. € 2,21, Reddito agr. 1,22. Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 11/03/1997 in atti dal 08/07/1997 (n. 5184.1/1997).

Intestatari:

[REDACTED]

Caratteristiche del Terreno:

Topografia e Suolo:

Il terreno ha un andamento pianeggiante ed una forma rettangolare. La qualità del suolo è media e certamente ha un buon drenaggio naturale.

Accessibilità:



Il sito è facilmente accessibile e gode di una buona rete di trasporti pubblici nelle vicinanze.

Il lotto è privo di recinzione e gode di affaccio diretto alla viabilità locale.

Traffico scorrevole, parcheggi sufficienti.

Servizi e Infrastrutture:

Nelle vicinanze si trovano servizi come scuole, ospedale, centro commerciale e aree verdi, centro sportivo. La zona è già servita da tutte le utenze principali: elettricità, acqua, gas e rete fognaria, riducendo significativamente i costi di urbanizzazione.

Destinazione e Vincoli Urbanistici:

Classificato in zona tipo F33 "Parco attrezzato urbano", normato dall'art. 110 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato dal C.C. con delibere n.93 del 1983 e n.12 del 1989 (vedi all.2).

Contesto Ambientale e Architettonico:

Il terreno si inserisce in un contesto urbano dinamico e in crescita, caratterizzato da una combinazione di edifici degli anni '70 - '80 e nuove costruzioni.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo ed il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario al mq di superficie commerciale (superficie lorda). Dal punto di vista urbanistico il suolo in esame è classificato come zona omogenea F33 "Parco attrezzato urbano". Questo tipo di destinazione non ha una quotazione di mercato al metro quadro anche perché soggetta ad un piano particolareggiato esteso a comparto omogeneo. La quotazione che viene presa come riferimento per questa tipologia di destinazione urbanistica, è quella della zona agricola. La zona F viene quindi equiparata alla zona E (agricola).

Nel calcolo del valore di mercato di un terreno agricolo è necessario considerare gli elementi certi e valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione del fondo che influiscono sul valore del fondo stesso: • localizzazione; • superfici lorde del fondo; • distanza dai principali luoghi adiacenti e livello di "accessibilità"; • tipo di suolo, giacitura, esposizione; • grado di accorpamento.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per calcolare il valore di mercato si è proceduto con il ricercare le quotazioni al metro quadro di terreni che presentano le medesime caratteristiche del bene da stimare.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso il procedimento estimativo detto "procedimento di stima comparativo sintetico", si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili o assimilabili presenti sul territorio.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del terreno in questione.

Analisi del mercato fondiario locale (raccolta dati sui prezzi di vendita):

Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari di Lecce si è constatato che il prezzo al mq di terreni di piccole dimensioni posti in zona urbanizzata all'interno della tangenziale è di € 5,00/mq.

Valore di Mercato: € /mq 5,00 x mq 428,00 = € 2140,00

DIVISIBILITA' DEL BENE:

La divisibilità del terreno non è compatibile con la disciplina urbanistica vigente. Prendendo come riferimento il valore di mercato del bene, per la procedura sarebbe comunque sconveniente valutare l'idea di una divisione visti i costi di un frazionamento ammontanti a circa € 1.500,00. In ultimo, la divisione genererebbe dei lotti comunque inutilizzabili.

LOTTO 2: TERRENO SITO IN LECCE, IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL FG. 110**P.LLA 32**

Descrizione del Terreno:

Il terreno oggetto di stima è situato in zona esterna alla città, oltre la tangenziale, in via Caterina e Orsola Pirotti, traversa di Str Prov. Lecce - Frigole.

Dati catastali:

Fg 110, p.lla 32, Qualità classe seminativo 4, Superficie 2940 mq, Reddito dom. € 5,31, Reddito agr. 6,83. Dati derivanti da Istrumento (atto pubblico) del 11/03/1997 in atti dal 08/07/1997 (n. 5184.2/1997).

Intestatari:

[REDACTED]

Topografia e Suolo:

Il terreno presenta una conformazione pianeggiante ed una forma rettangolare. La qualità del suolo è nella media ed attualmente di presenta infestato da vegetazione spontanea o precedenti vecchie semine.

Il suolo è apparentemente caratterizzato da un buon drenaggio naturale e una buona capacità di ritenzione idrica.

Accessibilità:

Il lotto, privo di recinzione, ha un andamento pianeggiante, e gode di affaccio diretto alla viabilità sterrata.

Il terreno è situato in una zona rurale facilmente accessibile tramite una strada principale asfaltata che si dirama in strada sterrata ben mantenuta

Servizi e Infrastrutture:

Nessun servizio. La zona è servita da sola elettricità.

Destinazione e Vincoli Urbanistici:

Classificato in zona tipo E1 "Zone agricole produttive normali", normato dall'art. 83 delle N.T.A. del P.R.G. vigente approvato dal C.C. con delibere n.93 del 1983 e n.12 del 1989 (vedi all.3).

Contesto Ambientale e Architettonico:

Il terreno si inserisce in un contesto naturalistico, in cui si integrano case sparse relativamente recenti e storiche.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo ed il parametro su cui si basa la stima è il valore unitario al mq di superficie commerciale (superficie lorda). Nel calcolo il valore di mercato di un terreno agricolo è necessario considerare gli elementi certi e valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione del fondo che influiscono sul valore del fondo stesso: • localizzazione; • superfici lorde del fondo; • distanza dai principali luoghi adiacenti e livello di "accessibilità"; • tipo di suolo, giacitura, esposizione; • grado di accorpamento; • forma di conduzione; • ordinamento fondiario (fabbricati, viabilità, colture, disponibilità idriche, ecc.); • ordinamento produttivo (agricoltura convenzionale/biologica, irriguo/asciutto, livelli di produzione di ogni coltura, grado di trasformazione del prodotto, ecc...); • vincoli e altre specificità (servitù, usufrutti, destinazione urbanistica, ecc.).

Dal punto di vista urbanistico il suolo in esame è classificato come zona omogenea E1 "Zone agricole produttive normali"

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per calcolare il valore di mercato si è proceduto con il ricercare le quotazioni al metro quadro di terreni che presentano le medesime caratteristiche del bene da stimare.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile attraverso il procedimento estimativo detto "procedimento di stima comparativo

sintetico", si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili o assimilabili presenti sul territorio.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e considera tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, del terreno in questione.

Analisi del mercato fondiario locale (raccolta dati sui prezzi di vendita):

Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari di Lecce si è constatato che il prezzo al mq di terreni esterni alla tangenziale, di piccole dimensioni, con buona accessibilità è di € 3,70/mq.

Valore di Mercato: €/mq 3,70 x mq 2.940,00 = € 10.878,00

DIVISIBILITA' DEL BENE:

La divisibilità del terreno non è compatibile con la disciplina urbanistica vigente. Le N.T.A. prevedono un lotto minimo è di mq 20.000.

Tanto il sottoscritto giudica e trascrive in perizia, a completa evasione del suo incarico.

Lecce, 12/06/2024

arch. Annalisa Longobardi

Allegati: Allegato 1 - Documentazione fotografica

Allegato 2 - Stralcio PRG e NTA Lotto 1

Allegato 3 - Stralcio PRG e NTA Lotto 2

Allegato 4 - Visure catastali Lotto 1

Allegato 5 - Visure catastali Lotto 2

Allegato 6 - Estratti di mappa

Allegato 7 - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 1

Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica Lotto 2

Allegato 9 - Geolocalizzazione Lotto 1

Allegato 10 - Geolocalizzazione Lotto 2

Allegato 11 - Inizio operazioni peritali

Allegato 12 - Verbale del 27/05/2024

Allegato 13 - Controllo completezza documentazione

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO

Procedimento N.6/2024 a carico di [REDACTED]

**DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DI UNA CIVILE ABITAZIONE SITA IN LECCE ALLA
VIA CAVALIERI ORDINE DI VITTORIO VENETO N.27, CENSITA
AL FG. 211 P.LLA 1697 SUB.7**

Giudice delegato: Presidente Dott.ssa Anna Rita Pasca

Liquidatore: Avv. Barbara Sodo

Ctu: Arch. Annalisa Longobardi

Architetto Annalisa Longobardi

via Roma n.31 - 73020 Serrano (Le) - tel. 328.2011144
pec: annalisa.longobardi@archiworldpec.it

diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili o assimilabili presenti sul territorio.

La scelta finale dei valori unitari da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili e i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto di tutte le peculiari caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione.

Analisi del mercato immobiliare locale (raccolta dati sui prezzi di vendita):

Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari di Lecce si è constatato che il prezzo al mq di appartamenti inseriti in contesti immobiliari in zona tra via Taranto e via Della Repubblica, di medie dimensioni, in condizioni di manutenzione normali sia di circa € 900/mq.

Valore OMI Zone C11 abitazioni civili in stato conservativo normale

Valore OMI Zone C11 abitazioni civili in stato conservativo normale: 850 - 1150 €/mq.

Si ritiene opportuno adottare, per l'immobile in esame, la stima comparativa che si basa sul confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche, quindi sull'analisi di annunci di vendita di immobili assimilabili per ubicazione e consistenza e le informazioni ottenute presso le agenzie immobiliari del posto. Da indagini di mercato svolte presso le agenzie immobiliari e gli annunci di compravendita si è constatato che, per immobili simili ubicati nella stessa zona, posti al piano secondo, realizzati negli anni '80, mai ristrutturati ma in normale stato di manutenzione, il prezzo al metro quadro utilizzato nelle compravendite più recenti è stato di € 900,00/ mq. Si ritiene quindi corretto attribuire un valore pari a € 900,00 al metro quadrato lordo equivalente.

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

Mq 94,00 X €900,00 mq = € 84.600,00

Tanto il sottoscritto giudica e trascrive in perizia, a completa evasione del suo incarico.

Lecce, 03/07/2024

arch. Annalisa Longobardi

Studio tecnico

Geom. Angelo Pareo

Via Giolitti n.25 73010 Surbo(LE) tel. 3287442726

Mail: angelopareo@gmail.com angelo.pareo@geopec.it sito www.salentogeoconsulting.it

PERIZIA DI STIMA

Per espresso incarico conferito dalla sig.ra [REDACTED]
C.F. [REDACTED], residente [REDACTED], in qualità di
comproprietaria, di redigere perizia estimativa riguardo al più probabile valore di mercato
dell'abitazione sita in Lecce alla via VIA CAVALIERI DELL' ORDINE DI VITTORIO VENETO n. 27
Piano 2 e distinta nel N.C.E.U. di Lecce al fg. 211 partc. 1697 sub.7 catg. A/3 cl.5 vani 5,5 r.c. €. 610,71, il sottoscritto Geom. Angelo Pareo, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della
Provincia di Lecce al n. 3355 e con studio in Surbo alla via Giolitti n.25, in data 18 Ottobre 2022, ha
proceduto all'individuazione dell'immobile, al sopralluogo ed accertamenti necessari a cui ha fatto
seguito la presente descrizione:

Abitazione in Lecce alla via Cavalieri dell'Ordine di Vittorio veneto n.27 piano secondo:

1.1 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'abitazione oggetto di stima, ubicata in Via Cavalieri di Vittorio Veneto al piano secondo, è
composta soggiorno, cucina tre camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno. Completano l'unità
immobiliare un balcone anteriore ed uno laterale.

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Lecce intestata a :

Studio tecnico

Geom. Angelo Pareo

Via Giolitti n.25 73010 Surbo(LE) tel. 3287442726

Mail: angelopareo@gmail.com angelo.pareo@geopec.it sito www.salentogeoconsulting.it

Ufficio provinciale di: LECCE Territorio

Situazione aggiornata al : 30/10/2022

Immobile selezionato

Catasto: Fabbricati Comune: LECCE Codice: E506
Foglio:211 Particella:1697 Subalterno:7

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarià	Quota	Altri dati
0	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/21	
0	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/21	
0	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/21	
0	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà	1/21	

CONSISTENZA

L'unità immobiliare, misura una superficie utile residenziale di circa **mq. 86.37** circa, così suddivisa:

- Soggiorno di circa 27.42 mq. utili;
- Cucina di circa 14.96 mq. utili;
- Letto di circa 15.70 mq. utili;
- Letto di circa 17.27 mq. utili;
- Bagno e a.b. di circa 7.75 mq. utili;
- Wc di circa 3.27 mq. utili;

ed una superficie utile non residenziale di mq. 24.28 circa (balconi)

1.2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Il fabbricato oggetto di stima, edificato negli anni '80, ha struttura portante verticale in cemento armato con tamponamenti in muratura ; la struttura orizzontale è costituita da travi in C.A e solai latero-cementizi a travetti paralleli con interasse di cm. 50.

Le opere di finitura dell'immobile interessato, sono le seguenti:

- intonaco interno di tipo civile, a tre strati;
- pavimenti interni in ceramica colorata;
- portoncino d'ingresso blindato;
- impianti(elettrico, idrico-termico e fognante) ;
- infissi esterni in legno senza vetrocamera;

Studio tecnico

Geom. Angelo Pareo

Via Giolitti n.25 73010 Surbo(LE) tel. 3287442726

Mail: angelopareo@gmail.com angelo.pareo@geopec.it sito www.salentogeoconsulting.it

- bussole in legno;
- sanitari in porcellana nazionale bianca.

1.5.1. Impianti

L'abitazione è completa degli impianti elettrico, TV, idrico-sanitario, termico ma necessitano tutti di adeguamento alle norme vigenti.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile completo di conduttore di alimentazione e terra, del tipo in rame isolato in PVC, posto entro tubazioni in PVC flessibile leggero e corredato di cassette di derivazione con coperchi rimovibili, completo di organi illuminanti ed accessori, presenta un numero di punti luce per ambiente sufficienti.

L'impianto termico autonomo, con corpi scaldanti del tipo a radiatori in ghisa, realizzato con tubazioni sottotraccia, completo di caldaia, bruciatore, e tutti gli accessori necessari al funzionamento ed alla sicurezza dell'impianto, risulta sufficiente ed adeguato al tipo di coibentazioni impiegate nella realizzazione del fabbricato.

L'impianto idrico realizzato sottotraccia, presenta un numero di punti di presa adeguati alle esigenze dell'alloggio ed il bagno è completo di tutti i sanitari, accessori e rubinetteria;

1.3 NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, acquistato con atto notar Domenico Mancuso del 10/03/1982 e registrato a Lecce al n.4522 il 29/03/1982 è ubicato in una zona di completamento edilizio a tessuto urbano già definito, con maglie quasi totalmente edificate e con urbanizzazioni totalmente realizzate e presente delle difformità interne che comunque possono essere regolarmente sanate con la presentazione di una CILA in Sanatoria con sanzione pari ad €. 1000,00.

CARATTERISTICHE ED APPREZZAMENTI DI ORDINE GENERALE

- Ottima ubicazione del fabbricato rispetto al contesto urbano.
- Le opere di finitura e gli impianti, di qualità mediocre, risultano in buone condizioni di manutenzione.
- Le strutture murarie ed in C.A. sono integre e un buone condizioni di manutenzione.

1.4 VALUTAZIONI

Al fine della valutazione, considerati i fattori intrinseci ed estrinseci interessanti l'immobile, rilevata la semiperiferica ubicazione dello stesso nel contesto urbano della città di Lecce, le caratteristiche costruttive e finiture, la buona manutenzione dell'immobile, ed effettuata la comparazione dello stesso con unità consimili di cui sono noti i prezzi di mercato, si ritiene di stimare l'immobile adottando come parametro di valutazione il metro quadrato di superficie COMMERCIALE calcolata secondo la tabella A) che segue

Tabella A)

Studio tecnico

Geom. Angelo Pareo

Via Giolitti n.25 73010 Surbo(LE) tel. 3287442726

Mail: angelopareo@gmail.com angelo.pareo@geopec.it sito www.salentogeoconsulting.it

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI
Indicazioni OMI e D.P.R. 138/98

Tipo immobile:
Superficie: Complessiva Singoli Vani
Metri quadri:

Pertinenze Esclusive (1)

Pertinenza	Superficie	Comunicante
Balcone	24,28	si

Aggiungi Pertinenza +

Superficie commerciale calcolata:
94 Mq

SVILUPPO del CALCOLO

Superficie	Totale	Commerciale
Vani principali e accessori diretti:	86,37 Mq	86,37 Mq
Pertinenze di ornamento:	24,28 Mq	7,28 Mq
Totale immobile:	110,65 Mq	94 Mq

Calcola Nuovo Calcolo

ed applicando allo stesso il valore di €. 685,00/mq (valore medio quotazione OMI come da tabella B) che segue:

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO

Procedimento N.6/2024 a carico di [REDACTED]

CHIARIMENTI

Giudice delegato: Presidente Dott.ssa Anna Rita Pasca

Liquidatore: Avv. Barbara Sodo

Ctu: Arch. Annalisa Longobardi

PREMESSA

Nel procedimento indicato in epigrafe, l'Ill.mo G. D. Presidente dr.ssa Anna Rita Pasca, dando seguito all'istanza del Liquidatore Avv. Barbara Sodo, con ordinanza del 09/08/2024, dispone che lo stesso possa chiedere al CTU informazioni integrative relative alla stima dei tre Lotti di proprietà [REDACTED].

CALCOLO DEL VALORE DEI BENI IN BASE ALLA QUOTA DI DIRITTO:

VALORE LOTTO 1 (Terreno censito nel NCEU di Lecce al Fg. 197 P.IIa 341, mq 428,00):

€ 2140,00 – Quota di diritto 1/21 = € 101,90

VALORE LOTTO 2 (Terreno censito nel NCEU di Lecce al Fg. FG. 110 P.IIa 32, mq

2.940,00): € 10.878,00 – Quota di diritto 2/21 = € 1036,00

VALORE LOTTO 3 (Appartamento censito nel NCEU di Lecce al Fg. 211, p.IIa 1697 sub

7): € 84.600,00 – Quota di diritto 1/21 = € 4028,57

STATO DI POSSESSO:

Su dichiarazione della sig.ra [REDACTED], sull'immobile grava un diritto di abitazione a favore della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] non trascritto.

DIVISIBILITA' DEI LOTTI:

Come già precisato, i due terreni descritti come Lotti 1 e 2, non hanno possibilità di essere divisi.

Quanto alla divisibilità del Lotto 3, occorre accertare che, pur risultando il frazionamento urbanisticamente possibile, le porzioni realizzabili siano suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento e non risultino gravate da servitù, pesi o limitazioni eccessive o sensibilmente deprezzate in proporzione al valore dell'intero ed inoltre se la divisione richieda o meno opere complesse o di notevole costo

Nella verifica del frazionamento dell'immobile, costituito da un appartamento di circa mq 90,00, si accerta che le porzioni realizzabili non siano suscettibili di formare

