

TRIBUNALE DI LECCE

SEZIONE PROC. CONCURSUALI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED] n. 31/2023 R.G.

GIUDICE DELEGATO: [REDACTED]

CURATORE DEL FALLIMENTO: [REDACTED]

STIMA DEI BENI IMMOBILI IN LECCE E VERNOLE

PERIZIA DI STIMA

IL TECNICO: [REDACTED]

Lecce, 08/04/2024

INDICE

1.DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE	pag. 3
Lotto 1	pag. 3
Lotto 2	pag. 5
Lotto 3	pag. 6
Lotto 4	pag. 7
Lotto 5	pag. 8
Lotto 6	pag. 9
Lotto 7	pag. 11
2.CRITERI DI STIMA	pag. 13
3.STIMA	pag. 14
Lotto 1	pag. 14
Lotto 2	pag. 15
Lotto 3	pag. 15
Lotto 4	pag. 15
Lotto 5	pag. 16
Lotto 6	pag. 16
Lotto 7	pag. 17
4.TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI MERCATO DEI LOTTI	pag. 17

ALLEGATI

- 1-Documentazione fotografica
- 2-Lotto 1 visure catastali, planimetria, estratto di mappa
- 3-Lotto 1 Condono Edilizio e Agibilità
- 4-Lotto 1 Certificato di Destinazione Urbanistica
- 5-Lotto 2 Visura catastale, planimetria, estratto di mappa
- 6-Lotto 3 Visure catastali, planimetrie, estratto di mappa
- 7-Lotto 4 Visura catastale, planimetria, estratto di mappa
- 8-Lotto 5 Visura catastale, planimetria, estratto di mappa
- 9-Elaborato planimetrico lotti 4 e 5
- 10-Lotto 6 Visure catastali, planimetrie, estratto di mappa
- 11-Lotto 6 Condono Edilizio
- 12-Lotto 7 Visure catastali, estratto di mappa
- 13-Certificato di Destinazione Urbanistica dei lotti 6 e 7

1.DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

LOTTO 1

Il lotto, di forma irregolare, situato nel comune di Lecce in zona agricola sulla strada Provinciale Lecce – Novoli prima della frazione di Villa Convento, è composto da un immobile destinato ad ufficio (corpo A) e da due particelle di terreno (corpi B e C). Allo stato attuale il lotto è libero.

Dati catastali:

Corpo A: NCEU Lecce, Foglio 207 part. 168 categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, dati di superficie totale 78 mq, totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita euro 797.93, strada provinciale 4 Lecce-Squinzano¹ piano T;

Corpo B: NCT Lecce, Foglio 207 part. 167 seminativo, classe 2, superficie 1.288 mq, reddito dominicale euro 6.65, reddito agrario euro 3.66;

Corpo C: NCT Lecce, Foglio 207 part. 169 seminativo, classe 3, superficie 15.944 mq, reddito dominicale euro 53.52, reddito agrario euro 37.05;

Tutti intestati a [REDACTED] il [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000.

Provenienza: atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 01/06/1992 rep. 29235, trascritto a Lecce il 26/06/1992 ai nn. 24470/19707 delle due particelle originarie 121 e 124 del Foglio 207.

Si tratta di un lotto di terreno circondato da muratura di altezza variabile tra i 2,50 e i 3,00 m circa in conci regolari e pilastri, con ingresso dalla S.P. 4 Lecce-Novoli, dotato apertura sia carrabile che pedonale. Un piccolo ingresso dotato di infisso in ferro delle dimensioni 1,10 m x 2,10 m è anche situato sul muro di confine sud-est con il canale E.A.A.P.

Sul lotto insistono il fabbricato destinato ad ufficio, part. 168 (corpo A), una tettoia in ferro di forma trapezia sul muro di confine verso la S.P. sulla part. 167 di altezza circa 2,50 m, una tettoia in ferro sul muro di confine a sud-est delle dimensioni circa 6,70 m x 31,90 m di altezza circa 3,10 m, sulla part. 169, una tettoia in ferro delle dimensioni circa 11,50 m x 40,00 m con tetto a due spioventi di pannelli di coibentato di altezza minima 4,90 m e massima al centro di 5,50 m, sempre sulla part. 169, un fabbricato in muratura destinato a servizi igienici (bagno con antibagno) di superficie lorda 11,30 mq ed altezza interna 2,43 m addossato al muro di confine sud-est sulla part. 169.

Non è più esistente il fabbricato di forma circolare (probabilmente un vecchio pagghiaro) rappresentato nell'estratto di mappa catastale.

¹ La S.P. 4 è la Lecce - Novoli

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato 06/03/2024 il lotto ricade in zona E1 “Zone agricole produttive normali” ed in minor parte “Fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, normate dagli artt. 83-117 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

L'unico immobile autorizzato di quelli presenti sul lotto è il corpo A. Presso il comune di Lecce è stata reperita la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 11344/95 del 22.12.2003, rilasciata ai sensi del Capo IV della Legge 47/85 del 28.02.1985 e dell'art.39 della Legge 724 del 23.12.1994 per la *“Realizzazione abusiva di un fabbricato ad uso uffici per attività artigianale e costruzione del muro di cinta del lotto di terreno di pertinenza, in Lecce alla via prov.le Lecce-Novoli 3° km.”*

Successivamente è stata rilasciata la Dichiarazione di Agibilità dal dirigente dell'U.T.C. n. 18/D/2010 prot. n. 140862/2008 il 13/05/2010.

Il fabbricato ad un solo piano terreno, occupa una superficie lorda di 78,90 mq ed ha un volume di 258,34 mc.

All'interno il fabbricato è diviso in due zone non comunicanti: la prima costituita da due vani (ufficio e segreteria) dotati ciascuno di porta di accesso dall'esterno sul prospetto principale ed altezza interna netta 3,25 m, ed un bagno di altezza interna netta 2,50 m con pareti rivestite di piastrelle per altezza circa 2,34 m; la seconda zona da due vani di altezza netta interna 2,75 m destinati a bagno del personale e ripostiglio con accesso dal prospetto posteriore e rivestimento delle pareti in piastrelle per un'altezza di circa 2,10 m. La Superficie Utile interna è 65,37 mq. **La Superficie Commerciale è 78,90 mq.**

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio e vetro. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Sul muro di recinzione sulla strada Provinciale è presente l'allaccio all'AQP mentre per lo smaltimento delle acque reflue è presente un pozzo nero sulla part. 167 nei pressi del fabbricato.

Nel suo complesso il fabbricato è in buone condizioni statiche ma necessita di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Come si evince dalla documentazione fotografica, tutto il terreno del lotto pur essendo in zona agricola e accatastato come seminativo (due particelle corpo B – part. 167 e corpo C – part. 169) è occupato da autovetture, motocicli, carcasse di auto, pezzi meccanici, etc. che facevano parte dell'ultima attività svolta nella proprietà come deposito giudiziario per autoveicoli. Pertanto il terreno non è libero ma necessita opere di smaltimento dei materiali e di bonifica.

Conformità catastale: le difformità riguardano la presenza sul lotto delle tettoie e del piccolo fabbricato destinato a servizi igienici che, non essendo autorizzati, non sono rappresentati sulla planimetria catastale.

Conformità urbanistica: il corpo A destinato a uffici è conforme mentre non sono conformi le tettoie e il piccolo fabbricato destinato a servizi igienici.

Conformità edilizia: il corpo A destinato a uffici è conforme mentre non sono conformi le tettoie e il piccolo fabbricato destinato a servizi igienici.

LOTTO 2

LOTTO 3

LOTTO 4

LOTTO 5

LOTTO 6

LOTTO 7

2.CRITERI DI STIMA

Per la stima dei vari lotti si è utilizzato il metodo sintetico - comparativo o diretto, a seguito di indagini condotte sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lecce e sia presso operatori e tecnici commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto. Considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, l'età, la qualità e lo stato di conservazione, lo scrivente è pervenuto alle valutazioni riportate nel seguito.

Da quanto riportato nella parte descrittiva della relazione, si rendono quindi a seguire le analisi e le valutazioni per individuare il più probabile valore di mercato dei lotti costituiti dai fabbricati e, ove presente, dal relativo terreno di pertinenza, nelle condizioni e nello stato di fatto in cui attualmente si trovano. Visionati gli elaborati grafici catastali, le pratiche edilizie ove reperite, esperite le opportune indagini, effettuata un'accurata ricognizione in loco, proceduto ai rilievi, misurazioni e conteggi relativi, nonché visionate alcune procedure esecutive relative ad immobili simili, vengono di seguito esposti i risultati.

Per la determinazione del probabile valore di mercato si è fatto riferimento a diversi fattori che concorrono alla formazione del medesimo:

- caratteristiche intrinseche: consistenza del terreno, caratteristiche e condizioni del terreno, grado di rispondenza alla destinazione urbanistica dell'area, indice di fabbricabilità, vetustà, età e qualità del manufatto, stato di manutenzione, caratteristiche degli impianti e delle finiture, etc.;
- caratteristiche estrinseche: ubicazione, comunicazioni e collegamenti viari, accessibilità, presenza di fabbricati, disponibilità di servizi pubblici, salubrità e bellezza del territorio circostante, esposizione, esistenza di strumenti urbanistici regolanti l'area, esistenza di servitù, presenza di opere di urbanizzazione, andamento del mercato immobiliare di beni immobiliari similari, etc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, uffici tecnici di Lecce e Vernole, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, agenzie e operatori del mercato immobiliare.

3.STIMA

LOTTO 1

Corpo A - Per la stima del fabbricato sono stati reperiti i valori individuati dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Gli ultimi valori disponibili si riferiscono al secondo semestre 2023 e nella zona catastale di riferimento R6 Extraurbana/Agricola ovest, nord, est sono i seguenti:

Abitazioni di tipo economico: min. 550 €/mq e max 640 €/mq

Magazzini: min. 480 €/mq e max 650 €/mq

Capannoni industriali: min. 230 €/mq e max 330 €/mq

Laboratori: min. 380 €/mq e max 490 €/mq

La categoria "ufficio" di accatastamento dell'immobile non è stata calcolata dall'Agenzia delle Entrate in quanto trattandosi di zona agricola è una tipologia rara e non vi sono sufficienti compravendite. Anche le agenzie immobiliari della zona consultate hanno riferito di non avere delle contrattazioni sulla tipologia "ufficio" mentre per la valutazione come fabbricato per l'utilizzo artigianale o per l'attività agricola si può ritenere congrua una valutazione di circa 380 €/mq. Questa valutazione tiene anche conto della qualità medio-bassa delle finiture interne.

Il valore del fabbricato (corpo A) è: $78,90 \text{ mq} \times 380 \text{ €/mq} = 29.982,00 \text{ €}$

Corpi B e C - Per la stima delle due particelle di terreno sono stati Consultati i VAM – Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate. Gli ultimi valori disponibili si riferiscono all'anno 2015 e per i seminativi indicano un valore di 6.800 €/Ha. Tenendo conto della impossibilità di coltivare il terreno completamente ricoperto di carcasse e pezzi meccanici e necessitante di bonifica una volta liberato si ritiene che esso non possa essere valutato più di 6.000 €/Ha pari a 0,60 €/mq.

Il valore del terreno (corpi B e C) è: $17.232 \text{ mq} \times 0,60 \text{ €/mq} = 10.339,20 \text{ €}$

Il valore di mercato totale del Lotto 1 è pari a: $29.982,00 \text{ €} + 10.339,20 \text{ €} = 40.321,20 \text{ €}$

LOTTO 2

LOTTO 3

LOTTO 4

LOTTO 5

LOTTO 6

LOTTO 7

4.TABELLA RIASSUNTIVA DEI VALORI DI MERCATO DEI LOTTI

Si riassumono in tabella i valori di mercato individuati.

LOTTO	IMMOBILE	VALORE DI MERCATO	QUOTA	VALORE DI MERCATO DELLA VENDITA
1	Lecce – immobile e due part.lle di terreno S.P. Lecce-Novoli	40.321,20 €	1/1	40.321,20 €
2				
3				
4				
5				
6				
7				

Lecce 10/04/2024

