

Arch. ACERRA Francesco



Milano, 19 Ottobre 2023

---

## TRIBUNALE DI MILANO

Fall. n. **630/2019 Fin – Service & Immobili srl**; C.F. 04809600960

sede legale Milano (MI) via Antonio Fogazzaro 29

G.D.: dott.ssa Rosa Grippo

Curatore: dott. Nicola Modugno

C.D.C. non costituito

Istanza n.15

---

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(Lotti 2 – 3 – 4) Villaggio Santa Rita - Galatone (Le)



Tecnico Incaricato: Arch. Francesco Acerra

Data di estensione incarico 11/11/2021

## INDICE

PREMESSA_____	pag. 3
NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE_____	pag. 3
DESCRIZIONE AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE_____	pag. 4
LOTTO 2_____	pag. 5
LOTTO 3_____	pag. 10
LOTTO 4_____	pag. 16
RIEPILOGO VALORI LOTTI N. 2 – 3 – 4_____	pag. 22

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Francesco Acerra, codice fiscale [REDACTED] con [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Novara al n.1049 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. fascicolo 1506/2010, nominato Perito nella procedura fallimentare n. 630/2019 Fin – Service & Immobili srl; C.F. 04809600960 con sede legale in Milano (MI) via Antonio Fogazzaro 29, a seguito della richiesta, formulata dal curatore fallimentare dott. Nicola Modugno ed autorizzata dall'III.mo Giudice Delegato dott.ssa Rosa Grippo, di aggiornare le valutazioni di stima relative ai lotti 2 - 3 - 4 ubicati in località "Villaggio Santa Rita" nel Comune Galatone (LE), ad estensione del precedente incarico e riguardanti la medesima procedura giudiziaria, ha provveduto alla redazione e stesura della presente relazione al fine di:

- *"verificare se i valori assegnati dal perito della P.E.I. ai lotti 2/3/4 nella perizia, redatta ormai nel 2017, sono ancora congrui rispetto alle attuali condizioni di mercato e se nel frattempo sono cambiate le destinazioni urbanistiche attribuite ai lotti stessi (parrebbe che nel frattempo sia decaduto il PRG comunale che ne determinava la destinazione nella perizia del 2017)".*

La relazione che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di n.3 terreni ubicati in località "Villaggio Santa Rita" nel Comune Galatone (LE).

Per l'espletamento dell'incarico, al fine di formulare il più attendibile giudizio di stima, si è presa visione della documentazione già agli atti della procedura e ci si è recati sul posto per prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso.

## NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Galatone è un comune di 15.060 ab. della provincia di Lecce in Puglia.

Il comune si fregia del titolo di città, conferito con Decreto del presidente della Repubblica del 24 febbraio 2005. Il suo territorio si affaccia sul mar Ionio con le località La Reggia e Montagna Spaccata, di particolare interesse naturale e paesaggistico.

Le origini della città risalgono probabilmente al periodo greco-bizantino, quando, per la sua posizione strategica, assunse il ruolo di *Kástron* ("castello" in greco bizantino) e nel periodo normanno-svevo si sviluppò in modo organico con l'amministrazione di un feudo che comprendeva i casali di Corillo, Feudonegro, Morice, Renda, San Cosma, Tabelle, Tabelluccio e Fulcignano.

Il territorio comunale, che si estende nella parte centro-occidentale della penisola salentina per 46,54 km<sup>2</sup>, è situato a 57 m s.l.m. e si affaccia lungo il litorale ionico con le località di Montagna Spaccata e La Reggia.

Distante 24 km da Lecce e 13 km da Gallipoli, il centro urbano è situato lungo la Strada statale 101 Salentina di Gallipoli che collega il capoluogo di provincia con la cittadina ionica. Il territorio del comune comprende i feudi di antichi casali medievali, ora abbandonati, di Tabelle, Tabelluccio, Fulcignano, San Cosma, Fumonegro Morice e Renda ed è attraversato a nord dal torrente Asso, un antico corso fluviale che convogliava le acque provenienti da Cutrofiano e Neviano, a sud, per condurle, a nord, in territorio di Nardò.





Confina a nord con i comuni di Nardò e Galatina, a est con i comuni di Seclì e Neviano, a sud con il comune di Gallipoli e Sannicola e a ovest con il mar Ionio.

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in zona periferica, in un'area residenziale; il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione.

### DESCRIZIONE AREE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Le aree oggetto di valutazione ricadono all'interno del Comparto "Santa Rita", con accesso diretto da viale dei Pini, risultano di piena proprietà della Società Fin Service & Immobili S.r.l. Milano e sono distinti nei Lotti 2, 3 e 4.



**LOTTO 2**  
(particelle 236, 234, 245, 748, 749)

**1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Terreno a GALATONE viale Dei Pini per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Fin Service & Immobili S.r.l. Milano).

Il terreno è costituito da un'area con orografia pianeggiante e tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale sprovvisto di sistemi irrigui, parzialmente delimitato su tre lati da una recinzione in blocchi di tufo con altezza massima di mt.1,75 dal piano campagna.

Ha una consistenza di circa 8.786 mq, salvo diversa o miglior misurazione, Confina a nord con detto viale dei Pini, a sud e ad ovest con strada interpodere bianca e ad est con terreno di pertinenza di un fabbricato della stessa proprietà. Lateralmente si rileva la presenza di una cabina di trasformazione ENEL su porzione di terreno di altra proprietà.

**Identificazione catastale:**

- foglio 29 particella 245 (catasto terreni), qualità/classe pascolo - U, superficie 7060, reddito agrario 2,55 €, reddito dominicale 6,20 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano;
- foglio 29 particella 748 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 342, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 1,06 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano;
- foglio 29 particella 749 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 309, reddito agrario 0,72 e, reddito dominicale 0,96 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano;
- foglio 29 particella 236 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 938, reddito agrario 2,18 €, reddito dominicale 2,91 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano;
- foglio 29 particella 234 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 137, reddito agrario 0,32 e, reddito dominicale 0,42 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.

**Storia Catastale:**

- Al ventennio il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.234 (già pre. I I) are 1,37; prc.236 (già pre. I I) are 9,38; prc.245 (già prc.12) are 70,84; pre.748 (già pre.13) are 3,42; prc.749 (già prc.13) are 3,09 risultava intestato in catasto a [REDACTED] il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.8-II-12-13 pervenne in virtù di atto di trasformazione di società per Notar D. Labriola del 15/11/1978 reg.to a Bari il 24/11/1978 e trascritto il 12/12/1978 al n.31290 d'ordine e n.27541 di particolare.
- Con nota di variazione per tipo mappale 11.6843.1/2003 del 12/06/2003 prot.n.71770 in atti dal 12/06/2003 dalla prc.245 di are 70,84 scaturiva la prc.245 di are 70,60.
- In virtù di atto di compravendita per Notar E. Ferrara del 02/02/2006 trascritto il 18/02/2006 al n.6603 d'ordine e n.4844 di particolare, da [REDACTED] veniva trasferito, tra l'altro, il terreno riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.236 are 9,38; prc.234 are 1,37; prc.245 are 70,60; prc.748 are 3,42; prc.749 are 3,09 a Fin Service e Immobili S.r.l. Milano.

**Stato di Possesso:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'attuale proprietaria risulta essere la Società Fin Service e Immobili S.r.l. in forza di atto di compravendita dal 02/02/2006, acquistava dalla [REDACTED]

### **Vincoli e Oneri Giuridici:**

- Ipoteca legale attiva per € 1.850.000,00, stipulata il 02/02/2006 a firma di Notaio [REDACTED] (02/02/2006 n. 6605 d'ordine e n. 936 di particolare del 18/02/2006), a favore di [REDACTED], contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- A margine risultano le seguenti annotazioni: - Restrizione di beni n.2427 del 02/05/2007, atto aut. Not. R. Vinci 12/02/2007, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol.29 prc.13 sub.23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-3637-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-22.
- Restrizione di beni: n.4386 del 11/08/2010, atto aut. Not. R. Vinci 30/06/2010, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol. 29 pre.13 sub.62-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e Fol. 29 pre.1014.
- Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, a favore di [REDACTED] contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- Pignoramento immobiliare n. 17252 d'ordine e n. 12941 di particolare del 10/06/2016 - Ufficiale Giudiziario C.A. di Lecce del 27/05/2016 - fino alla concorrenza di € 1.515.788,37 oltre interessi e spese.

### **Pratiche Edilizie:**

Denuncia di Inizio Attività N.164, intestata a Fin Service & Immobili S.r.l., per lavori di Rifacimento e completamento della recinzione esistente del residence e dei relativi giardini, presentata il 08/11/2006 con il n. 17569 di protocollo.

La recinzione è stata realizzata in base alla DIA no 164 Prot. Gen. NO 17569 del 08/11/2006, titolo da considerarsi inefficace poichè sprovvisto dell'Autorizzazione Paesaggistica e del nulla osta per il vincolo idro-geologico.

### **Conformità Edilizia:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La recinzione è stata realizzata in base alla DIA no 164 Prot. Gen. NO 17569 del 08/11/2006, titolo da considerarsi inefficace poiché sprovvisto dell'Autorizzazione Paesaggistica e del nulla osta per il vincolo idro-geologico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo titolo edilizio a firma di un tecnico abilitato, previa acquisizione dei necessari pareri.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

### **Conformità Catastale:**

nessuna difformità.

### **Conformità Urbanistica:**

nessuna difformità.

### **Strumentazione Urbanistica Vigente:**

Fino all'adozione del nuovo PUG, il P.R.G. pre-Vigente, approvato con D.G.R. n° 1586 del 22.02.1982 tipizzava i terreni in mappa individuati al foglio 29 particelle 13-1014-234-236-245-748-749-1004-1006-864 come:

ZONA C/4 – Destinazione d'uso: Alberghi, abitazioni, villaggi turistici e attrezzature di pertinenza.

- Indice max di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq;
- Indice max di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- Superficie minima del lotto: mq.1200;
- Altezza max: 7,5 mt.;
- Numero max dei piani (compreso piano terra): 2+seminterrato
- Distacco minimo dagli edifici: mt.10;
- Distacco minimo dai confini: mt.10;
- Distacco minimo dall'asse stradale mt.16,50;
- Tipo edilizio medio: edifici isolati o raggruppati;
- Costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della cubatura massima realizzabile;
- Dotazione di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: non meno di 30 mq. ogni 100 mc. Edificabili da reperire all'interno ed all'esterno delle zone C4, in aree litoranee secondo le indicazioni degli strumenti di attuazione;
- Strumenti di attuazione: Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate ai sensi delle vigenti leggi;
- Prescrizioni particolari: in tutte le zone C sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine. Nelle zone costiere qualsiasi costruzione permanente, attinente i centri di ristoro e gli impianti sportivi e ricreativi (zone F1), deve distanziarsi di almeno 50 mt. dall'asse della strada litoranea, mentre quelle attinenti alle residenze (zone C4 e C5) debbono distanziarsi di almeno 400 mt. dal medesimo asse.

Il nuovo P.U.G. adottato con D.C.C. n° 15 del 26.04.2022 tipizza i terreni in mappa individuati al foglio 29 particelle 234-236-245-748-749 come:

CUPM2 - Contesto urbano periferico marginale - Riqualficazione – B9

Il Contesto comprende un immobile e area annessa ricadenti nell'ex Piano di Lottizzazione "De Magistris - Santa Rita", già a destinazione turistico-ricettivo.

*Obiettivi:*

- Riqualficazione del patrimonio edilizio esistente
- Riqualficazione ambientale
- Incremento delle aree a verde

*Modalità di intervento:*

-MO, MS, RC, RE1, DR, Dsr per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente legittimo

*Destinazioni d'uso:*

- Funzioni turistiche: U5 esclusivamente strutture alberghiere e strutture ricettive

Gli interventi ammissibili dovranno rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni stabilite dallo specifico provvedimento autorizzativo sulla base del quale è stato realizzato l'immobile.

Nell'area di pertinenza dell'immobile sarà possibile realizzare attrezzature di pertinenza che non sviluppino volumetria e almeno il 70% dell'area libera dovrà essere piantumata con essenze autoctone e alberi di alto fusto.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con materiale permeabile.

Viabilità con pista ciclabile – (minore parte)

Interazioni con il P.P.T.R. Vigente:

- le particelle 234-236-245-748-749 ricadono in:

- 1) Componenti idrologiche – Ulteriori contesti paesaggistici – Vincolo idrogeologico;
- 2) Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dei boschi (parzialmente)
- 3) Componenti culturali e insediative – Beni paesaggistici – Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- 4) Componenti dei valori percettivi – Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali.

**N.B.:** il Lotto 2 è direttamente correlato col Lotto 1, non oggetto della presente perizia, sul quale insiste già una struttura a destinazione turistico-ricettiva parzialmente realizzata e, la capacità edificatoria dei due lotti risulta già soddisfatta dall'immobile realizzato sul Lotto 1. Ne consegue che la valutazione corretta da attribuire al Lotto 2 è quella che scaturisce dal valore di un'area non edificabile, anche se con un incremento del 30%, dovuto ad un'eventuale redistribuzione volumetrica sull'intera area.

## 2) METODOLOGIA DI STIMA AREE NON EDIFICABILI

Per la presente stima, in relazione ai dati di mercato disponibili e in mancanza di dati aggiornati (l'ultimo aggiornamento, da parte dell'Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della provincia di Lecce, risale al 13/04/2016 per l'Annualità 2015) si è deciso di adottare il metodo "*Metodo Sintetico Comparativo*", mono-parametrico in base al prezzo medio di aree aventi le medesime caratteristiche, desunto da indagini di mercato. Sono state svolte indagini in loco, presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare, relativamente ai prezzi correnti di mercato per beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

## 3) STIMA AREE NON EDIFICABILI

### Determinazione del valore di mercato a metro quadrato (VTmq):

Dalla consultazione dei valori di mercato al mq correnti in zona, tratti dalle principali agenzie immobiliari della zona, per terreni aventi le medesime caratteristiche, è emerso che il valore di mercato medio, è pari a 5,45 €/mq.

### Valutazione:

Ricorrono le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto SL= 8.786,00 mq
- Prezzo medio a metro quadro di terreni non edificabili rilevati per la zona VTmq = 5,45 €/mq

Abbiamo quindi un valore totale del lotto non edificabile pari a:

$$VT_{totale} = VT_{mq} * SL = 5,45 * 8.786,00 = 47.883,70 \text{ €}$$

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	47.883,70 €
--	-------------

Valore incrementato del 30%	62.248,81 €
-----------------------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità:	0,00 €
---	--------



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: 6.224,88 €

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: 56.023,93 €**

## LOTTO 3 (particelle 1004, 1006)

### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Terreno a GALATONE viale Dei Pini - Villaggio Santa Rita -, della superficie commerciale di 4.954,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Fin Service & Immobili S.r.l. Milano).

Il terreno è costituito da un'area con orografia pianeggiante, tessitura costituita prevalentemente da terreno vegetale, oltre che da una porzione con battuto di cemento e asfalto, sprovvisto di sistemi irrigui, parzialmente delimitato, sul versante sud, da una recinzione in blocchi di tufo con altezza massima di mt. 1,50 dal piano campagna.

Ha una consistenza di circa 4.954 mq, salvo diversa o miglior misurazione e, nel suo stato di fatto attuale, è costituito da due porzioni di suolo interrotte da una striscia di terreno di proprietà dell'Aqp (censito al NCT al foglio 29 particella 1005) per la posa e l'attraversamento di una condotta idrica principale interrata.

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 29 particella 1004 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 4269, reddito agrario 9,92 e, reddito dominicale 13,23 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano;
- foglio 29 particella 1006 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 685, reddito agrario 1,59 e, reddito dominicale 2,12 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.

#### **Storia Catastale:**

- Al ventennio il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.217 (già prc.8) are 82,88 risultava intestato in catasto a [REDACTED] alla quale [REDACTED], il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.8-11-12-13 pervenne in virtù di atto di trasformazione di società per Notar D. [REDACTED] del 15/11/1978 reg.to a Bari il 24/11/1978 e trascritto il 12/12/1978 al n.31290 d'ordine e n.27541 di particolare.
- Con nota di variazione d'ufficio n. 14.2/1999 del 15/11/1999 in atti dal 15/11/1999 istanza n.13891/99 dalla prc.217 di are 82,88 scaturiva la prc.217 di are 56,98.
- Con nota di variazione per frazionamento n.5248.l/2001 del 25/09/2001 prot.n.239981 in atti dal 25/09/2001 dalla prc.217 di are 56,98 scaturivano le prc.1004 di are 42,69 e prc.1006 di are 6,85.
- In virtù di atto di compravendita per Notar [REDACTED] del 02/02/2006 trascritto il 18/02/2006 al n.6603 d'ordine e n.4844 di particolare, [REDACTED] veniva trasferito, tra l'altro, il terreno riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.1004 are 42,69; prc.1006 are 6,85 a Fin Service e Immobili S.r.l. Milano.

#### **Stato di Possesso:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'attuale proprietaria risulta essere la Società Fin Service e Immobili S.r.l. in forza di atto di compravendita dal 02/02/2006, acquistava dalla [REDACTED]

#### **Vincoli e Oneri Giuridici:**

- Ipoteca legale attiva per € 1.850.000,00, stipulata il 02/02/2006 a firma di Notaio [REDACTED] (02/02/2006 n. 6605 d'ordine e n. 936 di particolare del 18/02/2006), a favore di [REDACTED] contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- A margine risultano le seguenti annotazioni: - Restrizione di beni n.2427 del 02/05/2007, atto aut. Not. R. Vinci 12/02/2007, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol.29 prc.13 sub.23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-3637-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-22.
- Restrizione di beni: n.4386 del 11/08/2010, atto aut. Not. [REDACTED] 30/06/2010, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol. 29 pre.13 sub.62-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e Fol. 29 pre.1014.
- Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- Pignoramento immobiliare n. 17252 d'ordine e n. 12941 di particolare del 10/06/2016 - Ufficiale Giudiziario C.A. di Lecce del 27/05/2016 - fino alla concorrenza di € 1.515.788,37 oltre interessi e spese.

**Pratiche Edilizie:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**Conformità Edilizia:**

nessuna difformità.

**Conformità Catastale:**

nessuna difformità.

**Conformità Urbanistica:**

nessuna difformità.

**Strumentazione Urbanistica Vigente:**

Fino all'adozione del nuovo PUG, il P.R.G. pre-Vigente, approvato con D.G.R. n° 1586 del 22.02.1982 tipizzava i terreni in mappa individuati al foglio 29 particelle 13-1014-234-236-245-748-749-1004-1006-864 come:

ZONA C/4 – Destinazione d'uso: Alberghi, abitazioni, villaggi turistici e attrezzature di pertinenza.

- Indice max di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq;
- Indice max di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- Superficie minima del lotto: mq.1200;
- Altezza max: 7,5 mt.;
- Numero max dei piani (compreso piano terra): 2+seminterrato
- Distacco minimo dagli edifici: mt.10;
- Distacco minimo dai confini: mt.10;
- Distacco minimo dall'asse stradale mt.16,50;
- Tipo edilizio medio: edifici isolati o raggruppati;
- Costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della cubatura massima realizzabile;

- Dotazione di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: non meno di 30 mq. ogni 100 mc. Edificabili da reperire all'interno ed all'esterno delle zone C4, in aree litoranee secondo le indicazioni degli strumenti di attuazione;
- Strumenti di attuazione: Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate ai sensi delle vigenti leggi;
- Prescrizioni particolari: in tutte le zone C sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine. Nelle zone costiere qualsiasi costruzione permanente, attinente i centri di ristoro e gli impianti sportivi e ricreativi (zone F1), deve distanziarsi di almeno 50 mt. dall'asse della strada litoranea, mentre quelle attinenti le residenze (zone C4 e C5) debbono distanziarsi di almeno 400 mt. dal medesimo asse.

Il nuovo P.U.G. adottato con D.C.C. n° 15 del 26.04.2022 tipizza i terreni in mappa individuati al foglio 29 particelle 1004-1006 come:

#### Servizi per il cittadino – F8 (minore parte)

Il contesto comprende gli immobili di proprietà pubblica che ospitano o sono destinati ad ospitare servizi per il cittadino.

Eventuali interventi di nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, fatta salva la possibilità di varianti in sede di approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri edilizio-urbanistici:

- Iff: 3,00 mc/mq;
- P: n.2 – n.3 con interrato e/o seminterrato;
- Distanza dai confini: h/2 dell'edificio, con un minimo di mt. 5 o nulla per costruzioni in aderenza ad edifici già esistenti;
- Distanza tra fabbricati: altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10 o nulla per costruzioni in aderenza ad edifici già esistenti;
- Distanza dal ciglio stradale: minimo mt. 5;
- H: 11,50 m;
- Sc: 0,35 mq/mq;
- Ip: 50%;
- Una superficie pari ad almeno il 25% della superficie non interessata da costruzioni dovrà essere totalmente permeabile e priva di qualsiasi tipo di pavimentazione; tale superficie dovrà essere piantumata con esemplari arborei (almeno 1 ogni 50 mq o frazioni) ed arbustivi (almeno 2 ogni 50 mq o frazioni) di specie mediterranee.

#### Verde privato – F16 (maggiore parte)

Trattasi di aree verdi ricadenti nel perimetro della località "Santa Rita".

Si prevede il mantenimento ad aree verdi in un'ottica di uno sviluppo economicamente ed ecologicamente sostenibile in grado di migliorare la qualità dell'ambiente e dei servizi al cittadino.

Le aree di intervento sono quelle individuate nella tav. 5.2.5 del PUG/P.

In tali aree si potranno prevedere attrezzature per lo svago e chioschi-bar in strutture temporanee non infisse al suolo in modo permanente e di dimensione con superficie coperta di 50 mq.

#### Crpva2– Prevalente valore ambientale e paesaggistico – E3 (minore parte)



Destinazione d'ambito: interventi di riqualificazione delle aree rurali, recupero edilizio, ristrutturazione e nuova costruzione e interventi di nuovo impianto finalizzati all'attività produttiva agricola e della filiera agricola nel territorio rurale e tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Obiettivi: - conservazione del paesaggio tradizionale sia per i campi che per le costruzioni e l'incentivazione dell'economia agricola attraverso la ricomposizione fondiaria e la protezione e la qualificazione delle varietà produttive tradizionali.

*Modalità di intervento:*

- MO, MS, RC, RE1, RE2, RE3, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

- DR, AMP, NE per gli interventi di nuova edificazione

*Destinazioni d'uso:* (come previste come da Linee guida 4.4.6 per il recupero, la manutenzione e il riuso dell'edilizia e dei beni rurali del PPTR)

a. Aziende agricole

b. Annessi rurali

c. Opifici agro-alimentari

d. Aziende artigiane di produzione di beni connessi alle attività colturali

e. Commercio dei prodotti agricoli all'origine

f. Residenze rurali permanenti

g. Residenze rurali stagionali

h. Strutture ricettive - Agriturismo

i. Strutture ricettive - Turismo rurale

j. Attività eno-gastronomiche

k. Attività di ricerca e sperimentazione agraria

l. Strutture a destinazione culturale legate al mondo rurale locale

m. Fattorie didattiche

n. Aziende agricole multifunzionali

o. Altre destinazioni, comunque connesse alla ruralità dei territori quali, ad esempio alberghi e centri benessere, edifici legati ad attività culturali, ecc.

Indici per le NE con interventi diretti per richiedenti aventi i requisiti di quanto previsto dall'art.12 della legge 9.05.1975 n. 153 e ss.mm.ii.

Lotto minimo di intervento: 10.000mq con possibilità di asservimento di ulteriore area agricola, indipendentemente dalla zona omogena agricola E, in altra parte del territorio agricolo.

- Iff: 0,03 mc/mq a destinazione residenziale e 0,02 mc/mq per annessi agricoli;

- H: per la residenza max ml 4,50, per porzione relativa all'attiva produttiva annessa max ml 7,50 salvo specifiche esigenze di produzione da sottoporre a parere del preposto ufficio IPA;

- distanza minima dai confini ml 10;

- distanza minima dalle strade come disciplinata e dal Codice della Strada e comunque mai inferiore a mt 20.

- Sc: max: 5%;

- Ip: 90%.

Il Sc e Ip potranno essere derogati esclusivamente per comprovate esigenze relative all'attività produttiva.

Prescrizioni e morfotipologie edilizie: - come riportate nell'art. 34.26.1/S.

Direttive in aggiunta alle funzioni prima indicate: è consentita la produzione e la vendita di ortaggi, formazione di piccoli mercati floreali, la produzione e la vendita dei prodotti agricoli in genere.

Indici per le NE con interventi diretti a titolo oneroso – costruzioni a volte

Lotto minimo di intervento: 10.000mq.

- Iff: 0,03 mc/mq a destinazione residenziale e max 60mc per depositi/annessi agricoli;

- H: ml 6,50 comprensiva di parapetto terminale (h imposta = 2,00 mt e h estradosso = 5,00 mt);

- distanza minima dai confini ml 10;

- distanza minima dalle strade come disciplinata e dal Codice della Strada e comunque mai inferiore a mt 20.

- Sc: max: 5%;

- Ip: 90%.

Prescrizioni e morfotipologie edilizie: - come riportate nell'art. 34.26.1/S.

Per il calcolo del costo di costruzione si fa riferimento all'art. 4 della L.R. 26/2009.

Indici per le NE con interventi diretti a titolo oneroso – costruzioni con solaio piano

Lotto minimo di intervento: 10.000mq.

- Iff: 0,02 mc/mq a destinazione residenziale e max 60mc per depositi/annessi agricoli;

- H: ml 4,50 comprensiva di parapetto terminale;

- distanza minima dai confini ml 10;

- distanza minima dalle strade come disciplinata e dal Codice della Strada e comunque mai inferiore a mt 20.

- Sc: max: 5%;

- Ip: 90%.

Prescrizioni e morfotipologie edilizie: - come riportate nell'art. 34.26.1/S.

Nel caso di edifici esistenti, per provate necessità di miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e delle condizioni abitative, una tantum, è possibile realizzare l'ampliamento del 20% della superficie utile esistente alla data di adozione del PUG.

#### Interazioni con il P.P.T.R. Vigente:

- le particelle 1004-1006 ricadono in:

- 1) Componenti idrologiche – Ulteriori contesti paesaggistici – Vincolo idrogeologico;
- 2) Componenti botanico vegetazionali - Ulteriori contesti paesaggistici – Aree di rispetto dei boschi (parzialmente)
- 3) Componenti culturali e insediative – Beni paesaggistici – Immobili e aree di notevole interesse pubblico;

4) Componenti dei valori percettivi – Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali.

**N.B.:** il Lotto 3, vista la conformazione/dimensione dello stesso è destinato ad avere esclusivamente un utilizzo a verde privato; al massimo si possono prevedere dei campi da gioco in erba. Ne consegue che la valutazione corretta da attribuire al Lotto 3 è quella che scaturisce dal valore di un'area non edificabile.

## 2) METODOLOGIA DI STIMA AREE NON EDIFICABILI

Per la presente stima, in relazione ai dati di mercato disponibili e in mancanza di dati aggiornati (l'ultimo aggiornamento, da parte dell'Agenzia delle Entrate dei Valori Agricoli Medi della provincia di Lecce, risale al 13/04/2016 per l'Annualità 2015) si è deciso di adottare il metodo "*Metodo Sintetico Comparativo*", mono-parametrico in base al prezzo medio di aree aventi le medesime caratteristiche, desunto da indagini di mercato. Sono state svolte indagini in loco, presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare, relativamente ai prezzi correnti di mercato per beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, tenendo conto dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

## 3) STIMA AREE NON EDIFICABILI

### Determinazione del valore di mercato a metro quadrato (VTmq):

Dalla consultazione dei valori di mercato al mq correnti in zona, tratti dalle principali agenzie immobiliari della zona, per terreni aventi le medesime caratteristiche, è emerso che il valore di mercato medio, è pari a 5,45 €/mq.

### Valutazione:

Ricorrono le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto SL=4.954 mq
- Prezzo medio a metro quadro di terreni non edificabili rilevati per la zona VTmq = 5,45 €/mq

Abbiamo quindi un valore totale del lotto non edificabile pari a:

$$VT_{totale} = VTmq * SL = 5,45 * 4.954,00 = 26.999,30 \text{ €}$$

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	26.999,30 €
--	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità:	0,00 €
---	--------

### **VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	2.699,93 €
---	------------

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

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

<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>24.299,37 €</b>
---	--------------------

## LOTTO 4 (particella 864)

### 1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Terreno a GALATONE viale Dei Pini per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (Fin Service & Immobili S.r.l. Milano).

Il terreno è costituito da un'area con orografia pianeggiante, tessitura costituita prevalentemente da argilla e pietrisco, sprovvisto di sistemi irrigui, parzialmente delimitato, sui versanti est, ovest e nord, da una recinzione in blocchi di tufo con altezza massima di mt.1 dal piano campagna; sul versante sud non sono stati rilevati confini visibili. Il lotto di terreno è stato oggetto di opere di scavo che hanno interessato la quasi totale consistenza, per cui il piano campagna del lotto si trova ad una quota ribassata di circa quattro metri rispetto al piano strada. Si rileva la presenza di un fabbricato intercluso, di proprietà comunale e in stato di apparente abbandono, di circa 300 mq di superficie, non ancora censito al NCEU e riportato al NCT al foglio 29, part. 863 di are 3,15 ente urbano.

Il terreno ha una consistenza di circa mq. 8443, salvo diversa o miglior misurazione.

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 29 particella 864 (catasto terreni), qualità/classe seminativo - 30, superficie 8443, reddito agrario 19,62 €, reddito dominicale 26,16 €, intestato a Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.

#### **Storia Catastale:**

- Al ventennio i locali riportati nel N.C.E.U. Fol.29 prc.13/2 p.t. ctg. C/2 mq.26, Fol.29 prc.13/3 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/4 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/5 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/6 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/7 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/8 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/9 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 pre. 13/10 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/11 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/12 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/13 p.t. ctg.C/2 mq.46, Fol.29 prc.13/14 p.t. ctg.C/2 mq.2, Fol.29 prc.13/15 p.t. ctg.C/2 mq.4, Fol.29 prc.13/16 p.t. ctg.C/2 mq.4, Fol.29 prc.13/17 p.t. ctg.C/2 mq.3, Fol.29 prc.13/18 p.t. ctg.C/2 mq.3, Fol.29 prc.13/19 p.t. ctg.C/2 mq.4, Fol.29 prc.13/20 p.t. ctg.C/2 mq.4 ed il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 prc.234 (già pre. 11) are 1,37; prc.236 (già prc.11) are 9,38; prc.245 (già pre. 12) are 70,84; pre. 748 (già pre. 13) are 3,42; pre. 749 (già prc.13) are 3,09; pre. 864 (già prc.8) are 83,43; prc.217 (già prc.8) are 82,88 risultavano intestati in catasto a Santa Rita di Mele Anna Rita e C. S.r.l. Bari, alla quale Santa Rita di Mele Anna Rita e C. S.r.l. Bari, il suolo riportato nel N.C.T. Fol.29 pre 8-11-12-13 pervenne in virtù di atto di trasformazione di società per Notar ██████████ del 15/11/1978 reg.to a Bari il 24/11/1978 e trascritto il 12/12/1978 al n.31290 d'ordine e n.27541 di particolare.

- In virtù di atto di compravendita per ██████████ del 02/02/2006 trascritto il 18/02/2006 al n.6603 d'ordine e n.4844 di particolare, da ██████████ veniva trasferito il terreno riportato nel N.C.T. Fol.29 pre. 864 are 84,43 a Fin Service e Immobili S.r.l. Milano.

#### **Stato di Possesso:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'attuale proprietaria risulta essere la Società Fin Service e Immobili S.r.l. in forza di atto di compravendita dal 02/02/2006, acquistava dalla Società ██████████.

#### **Vincoli e Oneri Giuridici:**



- Ipoteca legale attiva per € 1.850.000,00, stipulata il 02/02/2006 a firma di Notaio [REDACTED] (02/02/2006 n. 6605 d'ordine e n. 936 di particolare del 18/02/2006), a favore di [REDACTED], contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- A margine risultano le seguenti annotazioni: - Restrizione di beni n.2427 del 02/05/2007, atto aut. Not. R. Vinci 12/02/2007, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol.29 prc.13 sub.23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-3637-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-22.
- Restrizione di beni: n.4386 del 11/08/2010, atto aut. Not. [REDACTED] 30/06/2010, si escludono unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. Fol. 29 pre.13 sub.62-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20 e Fol. 29 pre.1014.
- Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, a favore di [REDACTED] contro Fin Service & Immobili S.r.l. Milano.
- Pignoramento immobiliare n. 17252 d'ordine e n. 12941 di particolare del 10/06/2016 - Ufficiale Giudiziario C.A. di Lecce del 27/05/2016 - fino alla concorrenza di € 1.515.788,37 oltre interessi e spese.

**Pratiche Edilizie:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**Conformità Edilizia:**

nessuna difformità.

**Conformità Catastale:**

nessuna difformità.

**Conformità Urbanistica:**

nessuna difformità.

**Strumentazione Urbanistica Vigente:**

Fino all'adozione del nuovo PUG, il P.R.G. pre-Vigente, approvato con D.G.R. n° 1586 del 22.02.1982 tipizzava i terreni in mappa individuati al foglio 29 particelle 13-1014-234-236-245-748-749-1004-1006-864 come:

ZONA C/4 – Destinazione d'uso: Alberghi, abitazioni, villaggi turistici e attrezzature di pertinenza.

- Indice max di fabbricabilità territoriale: 1 mc/mq;
- Indice max di fabbricabilità fondiaria: 1,5 mc/mq;
- Superficie minima del lotto: mq.1200;
- Altezza max: 7,5 mt.;
- Numero max dei piani (compreso piano terra): 2+seminterrato
- Distacco minimo dagli edifici: mt.10;
- Distacco minimo dai confini: mt.10;
- Distacco minimo dall'asse stradale mt.16,50;
- Tipo edilizio medio: edifici isolati o raggruppati;
- Costruzioni accessorie: consentite nell'ambito della cubatura massima realizzabile;

- Dotazione di attrezzature, spazi minimi e localizzazioni: non meno di 30 mq. ogni 100 mc. Edificabili da reperire all'interno ed all'esterno delle zone C4, in aree litoranee secondo le indicazioni degli strumenti di attuazione;
- Strumenti di attuazione: Piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate ai sensi delle vigenti leggi;
- Prescrizioni particolari: in tutte le zone C sono vietati i cortili chiusi e le chiostrine. Nelle zone costiere qualsiasi costruzione permanente, attinente i centri di ristoro e gli impianti sportivi e ricreativi (zone F1), deve distanziarsi di almeno 50 mt. dall'asse della strada litoranea, mentre quelle attinenti le residenze (zone C4 e C5) debbono distanziarsi di almeno 400 mt. dal medesimo asse.

Il nuovo P.U.G. adottato con D.C.C. n° 15 del 26.04.2022 tipizza il terreno in mappa individuato al foglio 29 particella 864 come:

#### CUPM2 - Contesto urbano periferico marginale – B6.2 (minore parte)

Il Contesto comprende le aree residenziali costruite nell'ex Piano di Lottizzazione "De Magistris - Santa Rita", realizzate con Convenzioni stipulate in data 16/11/1974, a destinazione turistico-residenziale. Il Piano di Lottizzazione è stato attuato solo parzialmente, con la realizzazione di alcuni complessi immobiliari, per la gran parte a destinazione residenziale turistico-stagionale. Le maglie urbane si presentano ben definite, tuttavia la viabilità e le urbanizzazioni sono state solo parzialmente realizzate e cedute al comune con atto transattivo e sono in parte inefficienti. Il contesto è carente di servizi pubblici e privati.

#### *Obiettivi:*

- Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Riqualificazione ambientale
- Incremento delle funzioni commerciali e terziarie esistenti a supporto della residenza

#### *Modalità di intervento:*

-MO, MS, RC, RE, DR per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente legittimo

#### *Destinazioni d'uso:*

- Funzioni residenziali: U1
- Funzioni commerciali: U2 – esclusivamente esercizi di vicinato
- Funzioni terziarie: U3
- Funzioni turistiche: U5

Gli interventi ammissibili dovranno rispettare gli indici, i parametri e le prescrizioni stabilite dallo specifico provvedimento autorizzativo sulla base del quale sono stati realizzati gli immobili.

Contesto disciplinato nella parte strutturale all'art. 34.12/S.

#### Impianti sportivi di nuovo impianto – F7 (maggiore parte)

La zona per impianti sportivi ad uso privato e pubblico è destinata ad ospitare attrezzature di nuovo impianto in door e outdoor.

#### *Obiettivi del contesto:*

- Rifunionalizzazione di aree degradate rinvenienti da lottizzazione decaduta e mai terminata nelle aree a servizio;

- Dotazione di servizi sportivi in area fortemente urbanizzata ricadente nel perimetro di tutela ambientale e paesaggistica.

Nelle aree destinate dal P.U.G. - parte programmatica ad ospitare spazi pubblici attrezzati per il gioco e per lo sport di nuovo impianto, gli interventi, se attuati da privati, dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

- Lotto minimo di intervento: 5.000 mq;
- Iff: 0,1 mc/mq per la realizzazione di impianti sportivi indoor;
- Iff: 0,1 mc/mq per la realizzazione di spogliatoi e servizi annessi;
- Iff: 0,1 mc/mq per la realizzazione di attività complementari alla gestione degli impianti sportivi; le attività complementari potranno essere autorizzate solo a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione che ne vincoli l'esercizio all'effettiva funzionalità degli impianti sportivi.
- P: n.1;
- H max impianti sportivi: in relazione alle prescrizioni minime previste per la tipologia di sport da insediare;
- Distanza dai confini: min. ml. 5,00;
- Distanza tra i fabbricati: min. ml. 10 oppure nulla per costruzioni in aderenza;
- Distanza dal ciglio delle strade: min. ml. 15;
- Parcheggio: è obbligatorio prevedere una superficie destinata a parcheggio secondo le previsioni di legge sulla base della destinazione d'uso della struttura realizzata. Le aree a parcheggio dovranno essere permeabili.
- Piantumazione: le aree libere dovranno accogliere essenze autoctone e sarà necessario prevedere la mitigazione delle visuali dalla strada pubblica attraverso la piantumazione di siepi.

#### Viabilità - (minore parte)

#### Interazioni con il P.P.T.R. Vigente:

- la particella 864 ricade in:
  - 1) Componenti idrologiche – Ulteriori contesti paesaggistici – Vincolo idrogeologico;
  - 2) Componenti culturali e insediative – Beni paesaggistici – Immobili e aree di notevole interesse pubblico;
  - 3) Componenti dei valori percettivi – Ulteriori contesti paesaggistici – Coni visuali.

**N.B.:** il Lotto 4 è destinato ad ospitare impianti sportivi con relativi servizi e attività complementari. Ne consegue che la valutazione corretta da attribuire al Lotto 3 è quella che scaturisce dal valore di aree edificabili.

## **2) METODOLOGIA DI STIMA AREE EDIFICABILI**

Per la presente stima, in relazione ai dati di mercato disponibili, si è deciso di adottare il metodo “*Metodo Diretto o Sintetico*”.

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento. Essi sono:

- **SL** ovvero la superficie del lotto.
- **If** ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso.

- **VEmq** ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato.
- **VEtot** ovvero il valore dell'intero edificato.

I parametri per la suddetta tipologia di valutazione sono stati tratti da indagini svolte presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché delle destinazioni che appaiono compatibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Galatone, agenzie: Galatone.

### 3) STIMA AREE EDIFICABILI

#### **Determinazione del valore di mercato dell'edificato a metro quadrato (VEmq):**

Per la determinazione del giusto valore di mercato dell'edificato a metro quadrato si è operato attraverso la consultazione della *banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate* relative al comune di Galatone in aree periferiche (I semestre 2023), sempre per la zona oggetto di valutazione e assimilabili a immobili commerciali, catastalmente individuabili in Magazzini, Laboratori, Capannoni Tipici, Capannoni Industriali.

Da tali consultazioni è emerso che il valore di mercato medio per "Immobili Commerciali" pari 212,50 €/mq.

#### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: LECCE

Comune: GALATONE

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ESTERNA AI NUCLEI URBANI

Codice di zona: R4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	185	240	L	0,8	1	L

#### **Parametri univoci di stima:**

- Superficie commerciale del Lotto 4 (SL): 8443,00 mq
- $I_f = 0,30 \text{ mc/mq} = 0,10 \text{ mc/mq}$
- $VEmq = 212,50 \text{ €/mq}$

#### **Valutazione:**

Ricorrono le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto SL=8.443,00 mq
- Indice urbanistico  $I_f=0,10 \text{ mq/mq}$
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato  $VEmq = 212,50 \text{ €/mq}$

Abbiamo quindi un valore totale dell'immobile dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto pari a:



$$VE_{tot} = SL * I_f * VE_{mq} = 8.443,00 * 0,10 * 212,50 = 179.413,75 \text{ €}$$

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 179.413,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità: 0,00 €

**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: 26.912,06 €

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: 152.501,69 €**

(18,06 €/mq)

**RIEPILOGO VALORI LOTTI N. 2 – 3 – 4**

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, a personale giudizio dello scrivente si definisce il valore attuale di mercato dei bene descritti in complessivi, arrotondati (al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge):

- **LOTTO 2: 56.023,93 €** (diconsi euro cinquantaseimilaventitre/93)
- **LOTTO 3: 24.299,37 €** (diconsi euro ventiquattromiladuecentonovantanove/37)
- **LOTTO 4: 152.501,69 €** (diconsi euro centocinquantaduemilacinquecentouno/69)

Milano, 19 Ottobre 2023

In fede  
Arch. ACERRA Francesco

AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV O	ARCHITETTO
sezione A/a	Acerra Francesco

n° 1049