

TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



SOVRAINDEBITAMENTO N. 11/2023

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Firmato digitalmente da
Massimiliano Bursomanno
Sezione: X
Settore: Civile - Amministrativa
Massimiliano Bursomanno
C.N.E. IT
C



Ing. Massimiliano BURSOMANNO

Via Aldo Piccinno n. 80 – 73100 Lecce

Tel./Fax: 0832.1942964 – Cell: 392.3430307

E-mail: massimiliano.bursomanno@gmail.com

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICA	3
1. PREMESSA	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'INCARICO	4
3. IMMOBILE 01 – TERRENO IN SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR)	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE 01	4
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE – IMMOBILE 01	9
3.3 SOMMARIA DESCRIZIONE, CONSISTENZA E DOCU FOTOGRAFICA – IMMOBILE 01	9
3.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – IMMOBILE 01	11
3.5.1 C.D.U. - CONSISTENZA, INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG – IMMOBILE 01	11
3.5.2 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PPTR – IMMOBILE 01	17
3.5 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI - IMMOBILE 01	18
3.5.1 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA	18
3.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
3.6 COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE - IMMOBILE 01 (Solo per beni in comproprietà)	19
3.7 VALUTAZIONE DEL BENE - IMMOBILE 01	19
3.8 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE.	21
3.9 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO.	21
3.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE	21
4. CONCLUSIONI	22
5. ELENCO ALLEGATI	23

— ha visionato personalmente i beni oggetto di stima.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della predetta documentazione acquisita.

Si precisa che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile e pertanto interpretabile non in maniera puntuale ma compresa in un intervallo di valori e soggetta ad una validità temporale dettata dalla variabilità dei dati e dei conseguenti metodi di stima utilizzati.

2. COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO D'INCARICO

Il compendio immobiliare da stimare è il seguente:

- 1) **IMMOBILE 01:** Terreno in piena proprietà 1/1 in San Pancrazio Salentino, distinto al NCT al foglio 21, particella 186, seminativo di 12'052 [m²].
- 2) —
—
- 3)
- 4)
- 5)

La presente relazione si riferisce al solo immobile 01 di piena proprietà della sovraindebitata rimandando a successiva analisi i beni immobili risultanti in comproprietà.

3. IMMOBILE 01 – TERRENO IN SAN PANCRAZIO SALENTINO (BR)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE 01

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento dell'immobile 01 oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche proprie e della zona in cui è ubicato, dei dati catastali, di quelli urbanistici, della provenienza, dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni nonché dell'esistenza trascrizioni pregiudizievoli.

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano BURSOMANNO, con studio tecnico in Lecce, via Aldo Piccinno, 80 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N° 2904, in data 22/12/2023, è stato incaricato dall'Avv. TOTARO Ilaria, in qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata del tribunale di Lecce N. 11/2023 del sovraindebitato *[faded]*, previa autorizzazione da parte del G.D. dott. Antonio BARBETTA, ad effettuare la valutazione dei terreni di seguito specificati al fine di individuare il loro valore di mercato

- Terreno in piena proprietà 1/1 in San Pancrazio Salentino fg. 21 p.lla 186 seminativo 12.052 mq R.D. € 80,92 e R.A. € 28,01.
- *[faded]*
- *[faded]*
- *[faded]*

1. PREMESSA

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso il N.C E. U. di Brindisi, di informazioni in ordine alla caratterizzazione urbanistica dei terreni da parte delle amministrazioni in cui sono ubicati, dei costi di possesso e mantenimento e della presenza di eventuali trascrizioni pregiudizievoli, con successivo lavoro di tavolo, il sottoscritto, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Inoltre lo scrivente precisa che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo alla redazione di stime immobiliari ed all'acquisizione di dati di mercato della zona in cui è collocato il bene;

3.1.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – IMMOBILE 01

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un terreno ubicato nel Comune di San Pancrazio Salentino in provincia di Brindisi.

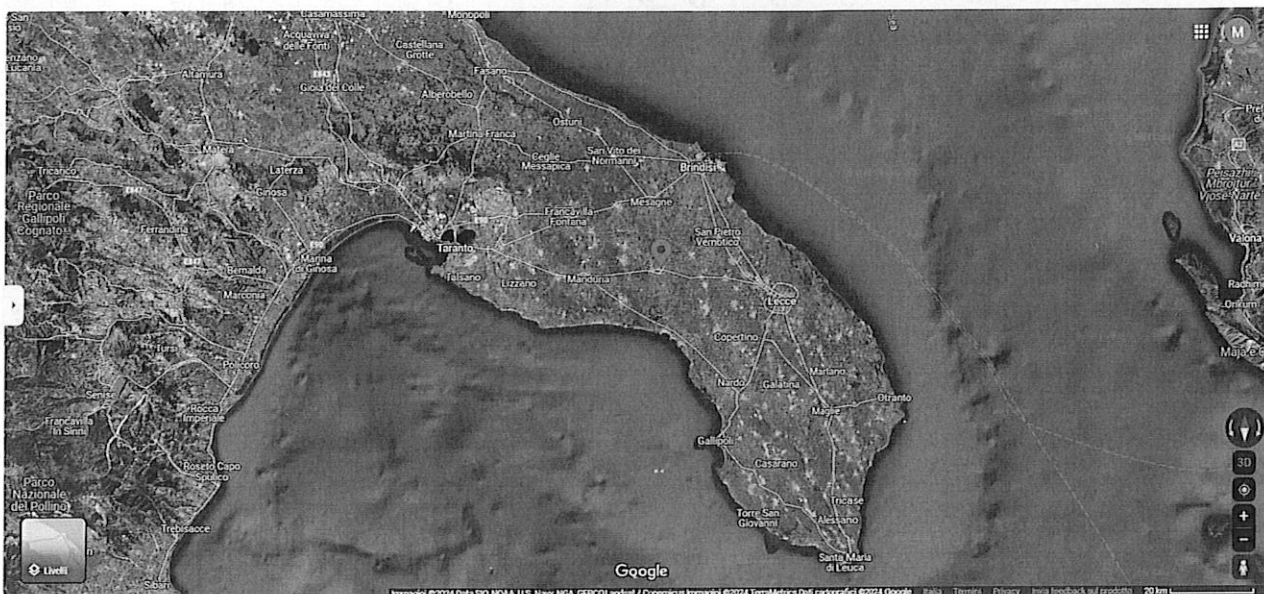


Immagine 0: Inquadramento Comunale (fonte google maps).

L'immobile risulta ubicato in una zona periferica del Comune di San Pancrazio Salentino posta a nord del paese lungo via in Settembrini nelle vicinanze dell'inizio della strada vicinale Montecoco.

Il terreno è ubicato in prossimità della linea ferroviaria che collega il paese con le limitrofe località di Manduria e Guagnano poste rispettivamente a sud-est ed a sud-ovest del paese.

La zona in cui è ubicato l'immobile si presenta in parte edificata con edifici a prevalente destinazione residenziale ed in parte costituita da aree a verde agricolo. Risulta ben collegata con le principali via di accesso e parzialmente urbanizzata nella sola zona edificata con presenza dei principali servizi tecnologici quali **rete del gas, rete idrica e rete fognaria.**

L'immobile presenta le seguenti distanze dai principali servizi ed attrattori:

Servizio/attrattore	Distanza
Centro città	850 [m]
Stazione ferroviaria	700 [m]
Città di Brindisi	27,00 [km]
Aeroporto di Brindisi	37,00 [km]



Immagine 1: Inquadramento generale dell'immobile – Posizione all'interno del territorio comunale (fonte google maps).



Immagine 2: Inquadramento generale dell'immobile – Particolare area (fonte google maps).

3.1.2 DATI CATASTALI – IMMOBILE 01

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Brindisi – San Pancrazio salentino - come segue:

Denominazione Intestati:

- **1000/1000** – Diritto di Proprietà:

Catasto	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito Domin.	Reddito Agrario
T	San Pancrazio Salentino (I066) (BR)	21	186		Seminativo	1	1	20	52	€ 80,92	€ 28,01

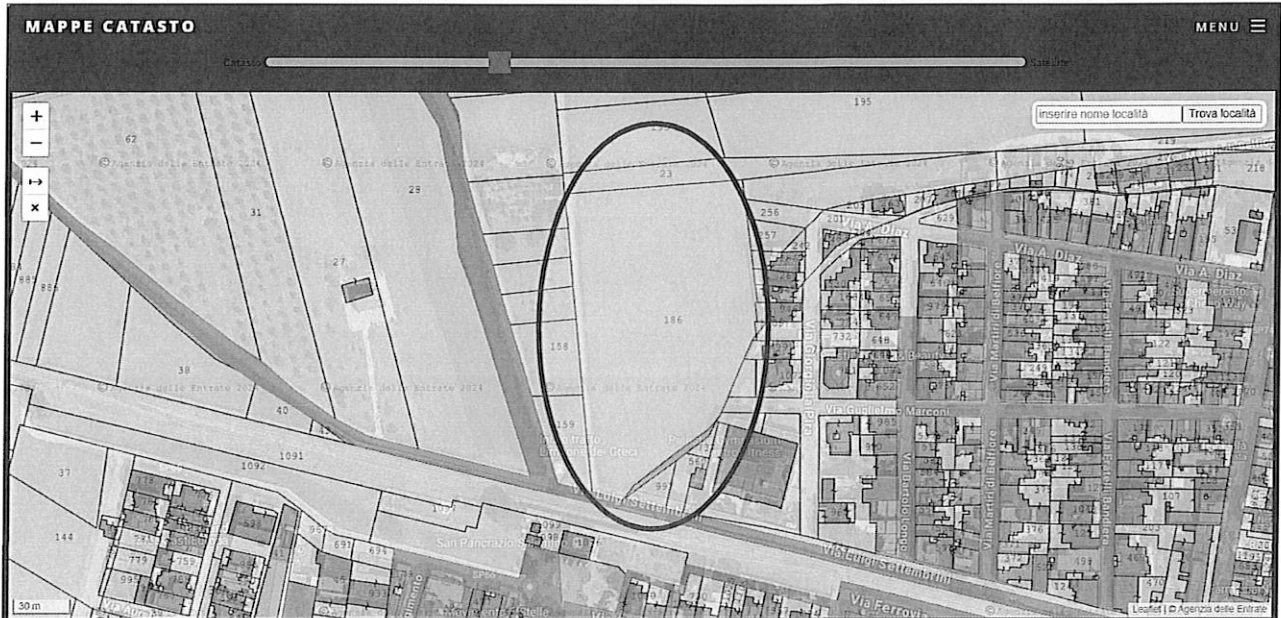


Immagine 3: Inquadramento degli immobili con la rappresentazione delle particelle catastali su vista satellitare (fonte www.mappecatasto.it).

Il tutto come da visura storica dell'immobile ed estratto di mappa catastale (ALLEGATO 01) allegati alla presente.

3.1.3 PROVENIENZA – IMMOBILE 01

Da visura catastale storica la provenienza è per:

- Atto del 29/06/1988 Pubblico ufficiale MANCUSO Sede LECCE (LE) Repertorio n. 2096582 - UR Sede LECCE (LE) Registrazione n. 4993 registrato in data 08/07/1988 - Voltura n. 4967.2/1988 in atti dal 12/03/1994.
- FRAZIONAMENTO del 12/04/1994 in atti dal 12/04/1994 (n. 559.1/1994).

3.1.4 CONFINI – IMMOBILE 01

Il terreno oggetto di stima presenta i seguenti confini:

- **A NORD** con:
 - Terreno di cui al foglio 21, particella 23
- **A SUD** con:
 - Terreno di cui al foglio 30A, particella 991
 - Terreno di cui al foglio 30A, particella 949

- Via Guglielmo Marconi
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 735
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 737
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 560
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 997
- Via Luigi Settembrini

— **A EST** con:

- Terreno di cui al foglio 21, particella 163
- Terreno di cui al foglio 21, particella 164
- Terreno di cui al foglio 21, particella 261
- Terreno di cui al foglio 21, particella 262
- Terreno di cui al foglio 21, particella 158
- Terreno di cui al foglio 21, particella 159

— **A OVEST**

- Terreno di cui al foglio 21, particella 255
- Terreno di cui al foglio 21, particella 256
- Terreno di cui al foglio 21, particella 257
- Terreno di cui al foglio 21, particella 286
- Terreno di cui al foglio 21, particella 260
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 945
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 946
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 1109
- Terreno di cui al foglio 30A, particella 947

3.1.5 PARTI COMUNI E SERVITU' – IMMOBILE 01

Dal rilievo webgis e dall'estratto di mappa catastale l'immobile appare contenere parte della strada che lo lambisce ad ovest. Tale strada permette l'accesso ad altri fondi e pertanto costituisce una servitù di passaggio.

3.1.6 VINCOLI E CONVENZIONI – IMMOBILE 01

Da quanto è stato possibile accertare non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE – IMMOBILE 01

L'immobile è stato concesso in comodato d'uso dalla proprietaria alla *[REDACTED]* nata a *[REDACTED]* il *[REDACTED]* (C.F. *[REDACTED]*). Il comodato è concesso a partire dal 22/02/2023, data del contratto, per tre anni fino al 10/11/2025 senza tacito rinnovo. Il contratto (ALLEGATO 02) è stato registrato all'Agenzia delle Entrate in data 28/02/2023 al N. 000258 serie 3X.

3.3 SOMMARIA DESCRIZIONE, CONSISTENZA E DOCU FOTOGRAFICA – IMMOBILE 01

Il terreno in oggetto, avente una superficie di poco superiore ad i 12'000 [m²], si presenta come un terreno incolto o con colture ancora in fase di crescita.

Il fondo confina a nord con altro terreno, a sud con via Settembrini ad est con Strada Comunale Caretta ed a ovest con la parte del territorio costruito.

La prospicenza con via Settembrini e con con Strada Comunale Caretta (ricadente per metà nel fondo) permette un facile accesso.

Il terreno non presenta recinzioni che ne distinguano i confini ad eccezione delle parti del terreno confinanti con le aree edificate poste ad ovest.



Immagine 4: Inquadramento generale dell'immobile – Punti di scatto fotografico (fonte google maps).



Immagine 5: *Ripresa fotografica dell'immobile durante il sopralluogo – Punto di scatto 1*



Immagine 6: *Ripresa fotografica dell'immobile durante il sopralluogo – Punto di scatto 2*



Immagine 7: Ripresa fotografica dell'immobile durante il sopralluogo – Punto di scatto 3

3.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – IMMOBILE 01

Di seguito si inquadra l'immobile all'interno dei vincoli territoriali distinti in vincoli da Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) e vincoli da Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

3.5.1 C.D.U. - CONSISTENZA, INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG – IMMOBILE 01

Come si evince dalla Certificazione Urbanistica redatta dal Comune di San Pancrazio Salentino (ALLEGATO 03) e da quanto emerso dal rilievo effettuato tramite web-gis del Comune di San Pancrazio Salentino, il fondo in oggetto ricade in più zone del PRG comunale e precisamente:

Area	Tipo di Zona da PRG	Riferimento NTA	Superficie (da rilievo web-gis)
			[m ²]
1	TERRITORIO COSTRUITO		265,00
	ZONE C2 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	Artt. 51, 53	
	COMPARTI	Art. 14	
2	TERRITORIO COSTRUITO		1'855,00
	ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE	Artt. 51, 52	
	COMPARTI	Art. 14	
3	TERRITORIO COSTRUITO		1'675,00
	ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE	Artt. 51, 52	
	COMPARTI	Art. 14	
4	TERRITORIO COSTRUITO		6'800,00
	ZONE FAI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)	Artt. 51, 52	
	COMPARTI	Art. 14	
5	TERRITORIO COSTRUITO		1'457,00
	STRADE ED AREE DI RISPETTO AD ASSE VIARIO		
	COMPARTI	Art. 14	
TOTALE SUPERFICIE LOTTO			12'052,00

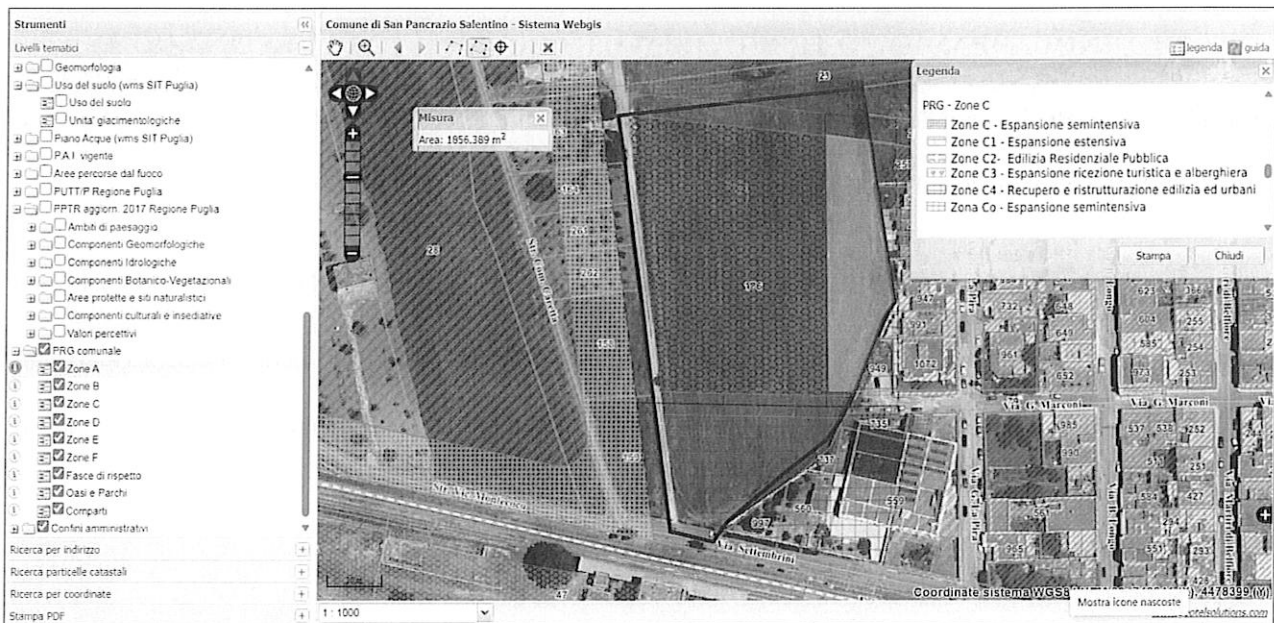


Immagine 8: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – Zona C1



Immagine 9: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – Zona C1

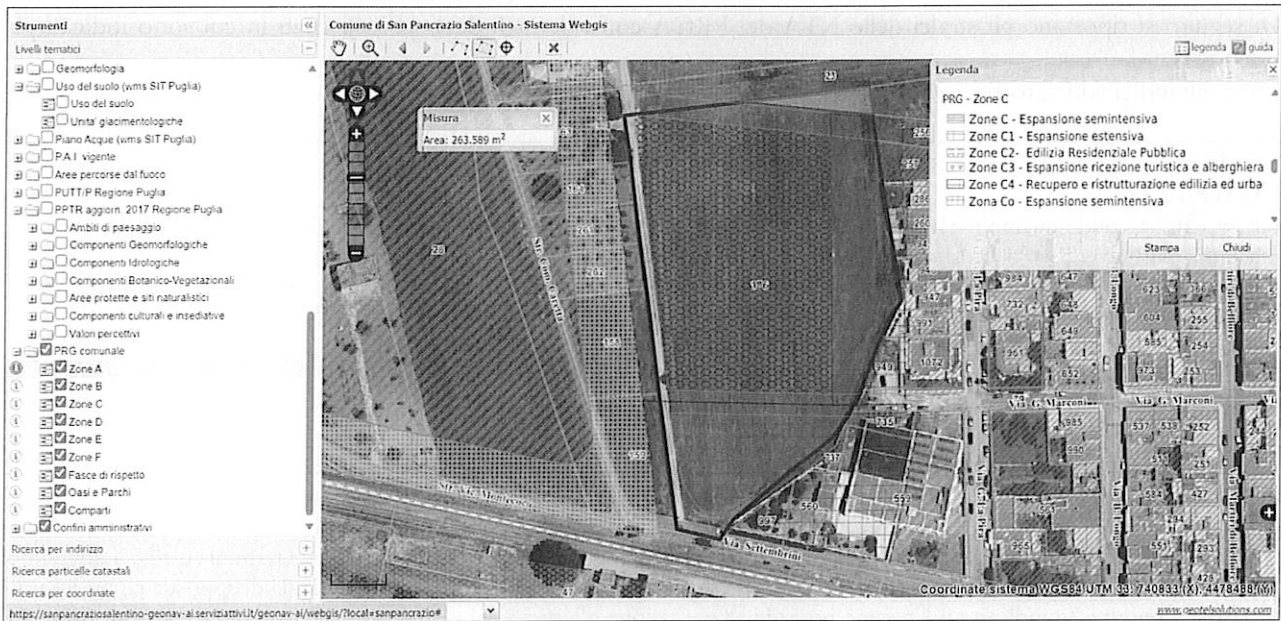


Immagine 10: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – Zona C2

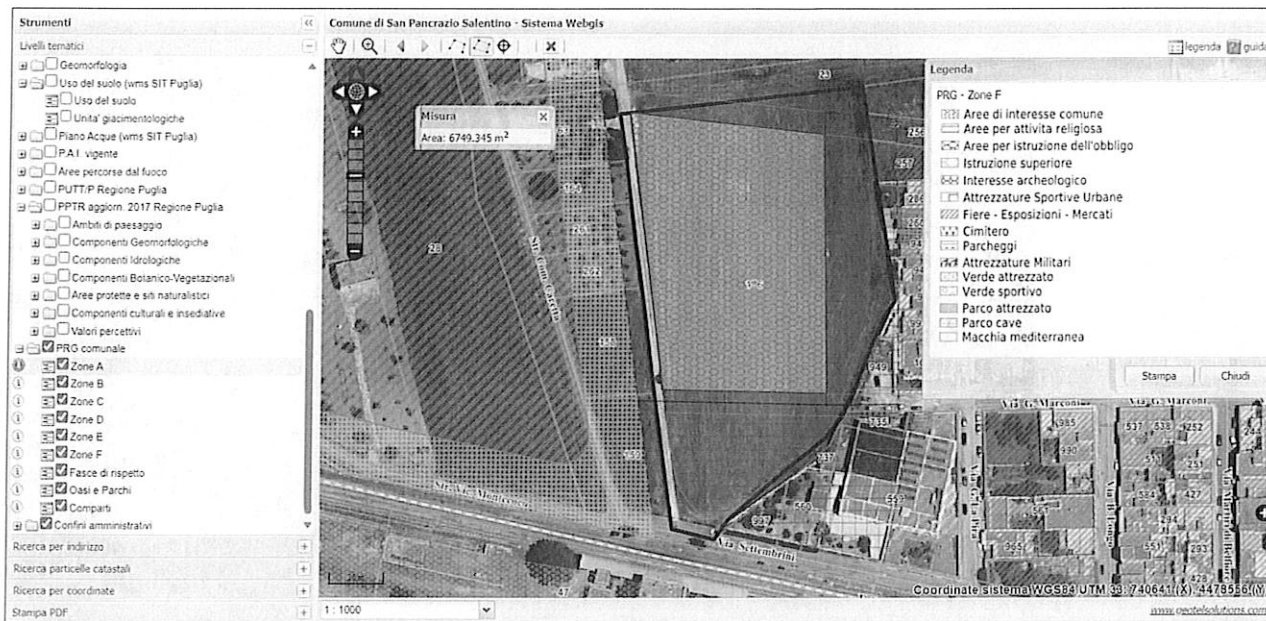


Immagine 11: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – Zona F

Di seguito si riportano gli stralci delle NTA del PRGA con i dettagli degli articoli citati in cui sono indicati gli eventuali indici edificatori.

**Art_14
COMPARTO**

Il comparto, secondo quanto prescritto dall'Art. 15 L.R. n. 6 del 12/2/1979 e successive modifiche e integrazioni, costituisce una unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

Esso può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

Il comparto, in generale, include:

- _ aree e/o immobili a destinazione residenziale, mista residenziale-produttiva, terziaria;
- _ aree destinate ai servizi pubblici di cui all'Art. 8 delle presenti norme;
- _ aree destinate alla viabilità di P.R.G.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale degli strumenti urbanistici attuativi estesi all'intero comparto costituisce dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità di tutte le opere previste nel Comparto.

Il Sindaco, entro 30 gg. dalla data di adozione dello strumento urbanistico attuativo, notifica ai proprietari e/o aventi titolo interessati il provvedimento medesimo, indicando loro le modalità di esecuzione del comparto ed i termini entro cui dovranno dichiarare se intendono, da soli o riuniti in consorzio, eseguire le opere programmate previa stipula di apposita convenzione. Decorso il termine su indicato, il Comune procede all'esecuzione d'Ufficio del Comparto, anche a mezzo di esproprio, nei confronti dei proprietari e/o degli aventi titolo che non abbiano assentito al comparto.

Il P.R.G. perimetra le aree assoggettate al comparto minimo di intervento.

I tracciati viari indicati nell'ambito della perimetrazione dei comparti non hanno valore vincolante; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, detti tracciati potranno essere variati, ferma restando la coerenza e il collegamento con la viabilità del P.R.G.

Per quanto attiene le aree destinate a servizi di quartiere e/o a servizi di carattere urbano e territoriale, indicate nell'ambito del comparto, le localizzazioni previste nelle tavole del P.R.G. hanno valore puramente indicativo; pertanto in sede di redazione degli strumenti esecutivi di attuazione, la localizzazione delle suddette aree potrà essere variata, in funzione della specifica organizzazione del comparto medesimo, fermo restando che in ogni caso deve osservarsi la misura minima inderogabile di 18 mq/ab.

Al comparto si applicano le norme e le procedure indicate all'art. 9 delle presenti N.T.A.

Art 51

ZONE C E Co - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Comprendono le aree tipizzate come "C1 e C3" nel vigente P. di F. e non ancora utilizzate e/o compromesse.

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie territoriale, inseriti o meno entro comparti di intervento urbanistico unitario comprendenti anche aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse collettivo, secondo le ubicazioni e le sistemazioni previste dal P.R.G..

Nelle zone C e Co incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole di P.R.G.

Gli altri comparti omogenei di zona C e Co, potranno essere inclusi dalla Amministrazione Comunale, in comprensori più ampi, allo scopo di comprendere le attrezzature, i servizi e le infrastrutture, che risulti necessario approvare per conseguire gli standards urbanistici fissati dal Piano. Lo strumento attuativo dovrà prevedere la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri con la disciplina sui comparti fissata dall'Art. 15 della legge regionale n. 6/79 e successive modifiche e integrazioni.

“Nei limiti degli indici e prescrizioni, stabilite per ciascuna zona, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

_ residenziali:

_ Uffici;

_ Studi professionali;

_ Commercio al dettaglio (bar, pasticcerie, negozi, gelaterie, botteghe);

_ Artigianato di servizio alla residenza (parrucchieri, estetisti, calzolai, sartorie, botteghe di restauro e di lavorazioni artistiche, ecc.). Tutte le attività non residenziali saranno consentite nella misura complessiva del 20% della superficie realizzabile con l'intervento.”

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 18,00 per abitante insediabile.

Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

PER LE ZONE C

_ Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 1,50$ mc./mq.

_ Distanza tra fabbricati ml.10,00

_ Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

_ Altezza massima $H_{max} = 7,50$ m.

_ Rapporto di copertura $R_c = 0,50$ mq./mq.

_ Numero dei piani $NP = 1 + PT$

PER LE ZONE Co

_ Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 1,00$ mc./mq.

_ Distanza tra fabbricati ml.10,00

_ Distanza dai confini e dalle strade ml.5,00

_ Altezza massima $H_{max} = 7,50$ m.

_ Rapporto di copertura $R_c = 0,40$ mq./mq.

_ Numero dei piani $NP = 1 + PT$

Art 52

ZONE C1 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE

Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali da attuarsi mediante Piano Particolareggiato (PP), o Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC).

Tali aree sono individuate nelle tavole della zonizzazione del P.R.G. come comparti di superficie territoriale, inseriti o meno entro comparti di intervento urbanistico unitario.

Nelle zone C1 incluse nei comparti di intervento unitario lo strumento urbanistico attuativo dovrà essere esteso ai perimetri indicati nelle tavole di P.R.G.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

_ Residenziali;

_ Uffici;

_ Studi professionali;

_ Commercio al dettaglio (bar, pasticcerie, negozi, gelaterie, botteghe);

_ Artigianato di servizio alla residenza (parrucchieri, estetisti, calzolai, sartorie, botteghe di restauro e di lavorazioni artistiche, ecc.).

Tutte le attività non residenziali saranno consentite nella misura massima del 20% della superficie realizzabile con gli interventi previsti nel P.P. o P.L..

Oltre agli oneri per le spese di urbanizzazione primaria e secondaria, deve essere effettuata la cessione gratuita al Comune delle aree per urbanizzazione secondaria nella misura non inferiore a mq. 18,00 per abitante insediabile.

Per la formazione dei piani urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

_ Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = mc/mq$ 0,50

_ Distanza tra fabbricati ml.10,00

_ Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

_ Altezza massima $H_{max} = ml. 7,50$

- _ Rapporto di copertura $R_c = m_q/m_q$ 0,40
- _ Numero dei piani $NP = 1 + PT$

In alcuni comparti, sono presenti manufatti edilizi che potrebbero scoraggiare i proprietari delle aree libere a proporre piani di lottizzazione convenzionata. Trattasi dei comparti contrassegnati con i N° 4 - 5 - 6 - 8 - 10 - 12 - 13 - 27 - 28 - 29 - 30 - 39 - 40 - 41 e 42 per i quali l'Amministrazione Comunale provvede alla formazione di appositi Piani Particolareggiati nei quali, oltre ad essere rispettati gli indici ed i parametri di cui al presente articolo, dovranno precisarsi:

- _ Le destinazioni compatibili con detta zona;
- _ Le urbanizzazioni del comparto, nel rispetto degli standards fissati dal Decreto 1444/68;
- _ Il piano di riparto degli oneri;
- _ La monetizzazione della mancata cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria qualora lo strumento urbanistico esecutivo non dovesse reperire tali aree nell'ambito dei comparti interessati.

Fino all'entrata in vigore dei piani particolareggiati di recupero le destinazioni compatibili sono esclusivamente residenziali.

Gli interventi consentiti sono:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo.

L'inserimento nel P.R.G. degli edifici esistenti non costituisce di per sé sanatoria degli abusi, che va invece acquisita con le procedure previste dalla legislazione vigente.

Gli interventi di "manutenzione straordinaria" e di "restauro e risanamento conservativo", su immobili esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G., potranno essere assentiti solo nel caso in cui gli edifici risultino realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche o sanati in base alle leggi vigenti sul condono edilizio.

Nelle more dell'adozione e dell'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo, l'autorizzazione edilizia, nonché l'autorizzazione in sanatoria, per gli interventi di "manutenzione straordinaria" e di "restauro e risanamento conservativo" possono essere concesse solo su impegno del concessionario, con atto unilaterale d'obbligo, a contribuire alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed alla monetizzazione della mancata cessione delle aree.

Nelle zone di espansione in generale, in presenza di opere e di manufatti abusivi, le superfici occupate ed i volumi costruiti non hanno alcuna incidenza sulle potenzialità edificatorie dei lotti liberi.

Art. 53

ZONE C2 - AREE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. Comprendono le aree e gli immobili tipizzati nelle Tavole del P.R.G. e destinati ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi mediante strumentazione esecutiva (PEEP - P.Z. - P.P.) estesa all'intero comparto individuato nelle tavole di P.R.G.

2. Le procedure di formazione e di approvazione dei suddetti piani esecutivi obbediscono alle disposizioni della L.R. 56/80 e delle leggi nazionali che regolano la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica.

3. Negli interventi urbanistici attuativi si applicano i seguenti indici:

- Indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft} = 1,00$ mc/mq
- Altezza massima $H_{max} = 10,50$ m.
- Rapporto di copertura $R_c = 0,50$ mq/mq.
- Numero dei piani $NP = 2 + PT$
- Distanza tra fabbricati ml. 10,00
- Distanza dai confini e dalle strade ml. 5,00

Art. 72

ZONE F - ATTREZZATURE E SERVIZI DI QUARTIERE

1. Comprendono gli edifici pubblici esistenti e le zone destinate ad attrezzature e servizi pubblici di quartiere secondo le previsioni di P.R.G. ed in base agli standards urbanistici stabiliti nel precedente Art. 8.

2. La destinazione specifica delle singole aree, ove non sia stata prevista dal P.R.G., oppure una diversa destinazione di esse, all'interno delle categorie indicate dal P.R.G. dovrà essere stabilita dal Consiglio Comunale, nell'intento di assicurare il soddisfacimento degli standards stabiliti dal P.R.G. per ogni singola attrezzatura.

3. Per tali zone è prevista la acquisizione da parte del Comune di tutte le aree indicate occorrenti per l'attuazione delle specifiche attrezzature.

4. Gli interventi sono subordinati alla formazione di progetti comunali esecutivi (Art. 24 presenti norme), estesi all'intero comparto di zona F ed alle aree del relativo sistema viario; ovvero alla formazione di piani particolareggiati estesi a comprensori più ampi, includendo aree con destinazione residenziale o diversa allo scopo di conseguire l'attuazione degli standards urbanistici fissati dal P.R.G., con la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri secondo la disciplina sui comparti fissata dall'Art. 15 della L.R. n. 6/79.

5. I progetti esecutivi, di cui al comma precedente, possono essere redatti e realizzati anche ad iniziativa di imprese, consorzi di imprese, e consorzi misti pubblici/privati, nonché da soggetti privati, previa stipula con il Comune di apposita convenzione.

Art. 73**ZONE FAI - ATTREZZATURE PER L'ISTRUZIONE (SCUOLE DELL'INFANZIA E DELL'OBBLIGO)**

1. Sono destinate alle seguenti attrezzature:

- asilo nido;
- scuola materna;
- scuola elementare;
- scuola media dell'obbligo.

2. Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia.

3. Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti si applicano i seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,50$ mc./mq.
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0,75$ mq./mq.
- Rapporto di copertura $R_c = 0,35$ mq./mq.
- Distanza minima dai confini

$D = H_{max}$ e comunque non inferiore a m. 6,00

- Parcheggi mq. 1 ogni 8 mq. di Su

4. Le aree libere dovranno essere attrezzate con campi per il gioco e lo sport e a verde.

5. La realizzazione delle attrezzature previste dal presente articolo può avvenire anche ad iniziativa di soggetti privati aventi titolo.

Da quanto dichiarato dall'ufficio tecnico del Comune di San Pancrazio Salentino risulta che la particella *"ricade in area priva di piano attuativo, pertanto non direttamente edificabile"*.

3.5.2 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PPTR – IMMOBILE 01

Come si evince dalla certificazione urbanistica redatta dal Comune di San Pancrazio Salentino e da quanto emerso dal rilievo effettuato tramite web-gis del Comune di San Pancrazio Salentino, il fondo in oggetto ricade in due zone del PPTR e precisamente:

Area	Tipo di Zona da PPTR	Riferimento NTA - PPTR	Superficie (da rilievo web-gis)
			[m ²]
Da 1 a 5	AMBITO DI PAESAGGIO - "TAVOLIERE SALENTINO"		12052,00
Da 1 a 5	FIGURA TERRITORIALE E PAESAGGISTICA - "TERRE D'ARNEO"		12052,00

I predetti vincoli non risultano inficiare la futura capacità edificatoria dell'immobile.



Immagine 12: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – PTTR – Tavoliere Salentino



Immagine 13: WebGis Comune di San Pancrazio Salentino – PTTR - Terra d'Arneo

3.5 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI - IMMOBILE 01

3.5.1 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA

Non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni fissati dall'autorità pubblica di natura conformativa o espropriativa, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

3.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Mediante il Certificato Ipotecario n. BR 9516 del 2024 (ALLEGATO 04) sull'immobile oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 19/07/1988 - Reg. Particolare 8776 Reg. Generale 10449
2. TRASCRIZIONE del 20/11/2003 - Reg. particolare 14091 Reg. Generale 17889
3. ISCRIZIONE del 09/03/2010 - Reg. Particolare 806 Reg. Generale 4197
4. ISCRIZIONE del 07/02/2022 - Reg. Particolare 225 Reg. Generale 2120
5. TRASCRIZIONE del 03/11/2023 - Reg. particolare 17460 Reg. Generale 21066

3.6 COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE - IMMOBILE 01 (Solo per beni in comproprietà)

Il bene risulta intestato ad un unico proprietario.

3.7 VALUTAZIONE DEL BENE - IMMOBILE 01

Il Comune di San Pancrazio Salentino, con apposita perizia di stima del 25/03/2022 (ALLEGATO 05) approvata con delibera N. 56 del 25/03/2022, stima il valore delle aree edificabili presenti sul territorio comunale in funzione delle zone omogenee in cui sono inseriti secondo la tabella di seguito riportata.

La stima per le zone incluse nella particella in oggetto prevede i seguenti valori unitari:

- Valore zone C1 in comparti non lottizzati: 10,00 [€/m²]
- Valore zone C1 in comparti lottizzati: 60,00 [€/m²]
- Valore zone C2: 8,00 [€/m²]
- Valore zone F (FAI): 3,50 [€/m²].

Zona omogenea P.R.G.	Maglie/Note	Denominazione P.R.G.	Valore unitario attuale. €/mq.
ZONE RESIDENZIALI			
A	Tutte	Centro storico	160,00
B	Aree con viabilità definita	Completamento e ristrutturazione edilizia	120,00
B	Aree con viabilità non definita (prive di opere di urbanizzazione)	Completamento e ristrutturazione edilizia	80,00
B1	Aree con viabilità definita	Completamento semintensivo	100,00
B1	Aree con viabilità non definita (prive di opere di urbanizzazione)	Completamento semintensivo	54,00
B2	Maglie con viabilità definita	Completamento estensivo	80,00
B2	Aree con viabilità non definita (prive di opere di urbanizzazione)	Completamento estensivo	44,00
B3	Tutte	Edilizia Residenziale Pubblica	8,00
C	Comparti non lottizzati	Espansione Semintensiva	20,00
C	Comparti lottizzati	Espansione Semintensiva	70,00
Co	Comparti non lottizzati	Espansione Semintensiva	17,00
Co	Comparti lottizzati	Espansione Semintensiva	50,00
C1	Comparti non lottizzati	Espansione Estensiva	10,00
C1	Comparti lottizzati (27-28 e 29)	Espansione Estensiva	60,00
C2	//////////	Espansione Edilizia Residenziale Pubblica	8,00
C3	//////////	Espansione Ricezione Turistica ed Alberghiera	8,00
C4	//////////	Recupero e Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica	Equiparata a zona agricola
E1	Con fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione	Agricole Produttive Normali	2,00
E2	Con fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione	Parco Agricolo Produttivo	2,00
E3	Con fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione	Agricole di salvaguardia e di interesse ambientale	2,00
E4	Con fabbricato ad uso residenziale in corso di costruzione	Agricole produttive speciali	2,00

ZONE PRODUTTIVE			
D1	Industriale in espansione P.I.P.	8,19	8,19
D2	Artigianale esistente	48,00	48,00
D3	Artigianale in espansione	6,00	6,00
D	Industriale esistente	23,00	23,00

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE		
Zona F Inserite in compari da lottizzare	Zone di uso pubblico	Valori di riferimento: zona predominante nel comparto di appartenenza
Zone di uso pubblico e di interesse generale (FAI-FAC-FAV-FAS-FAP-FIS-FEM-FPA-FSU-FAR-FC)		3,50

A parere dello scrivente i suddetti valori di stima non risultano congrui a quelli di mercato per le parti di terreno ricadenti nelle zone C2 ed F al netto delle peculiarità del singolo immobile valutabili come incremento o decremento dei predetti valori unitari.

Per quanto attiene alle zone C1 del lotto in oggetto le stesse vengano classificate dal Comune di San Pancrazio come non immediatamente edificabili in quanto prive di un piano attuativo. Tuttavia da documenti relativi alle lottizzazioni dei comparti risulta che il Comune abbia redatto un Piano Particolareggiato per numerosi comparti

tra cui i comparti 4 e 5 in cui ricade il lotto di terreno oggetto di stima. Pertanto nonostante l'inedificabilità attuale si ritiene che l'iter di completamento del piano di lottizzazione del predetto comparto sia tale da poter considerare per lo stesso un valore unitario pari a 30,00 [€/m²] ottenuto come valore medio tra quello attribuito ai comparti non lottizzati (10,00 [€/m²]) e quelli lottizzati (60,00 [€/m²])

Ai predetti valori unitari è necessario attribuire in aggiunta o in detrazione i seguenti valori che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile:

- Facilità di accesso + 10%
- Vicinanza ad attrattori +5%
- Assenza di recinzione - 5%
- Presenza di urbanizzazione + 5%

Sulla base delle precedenti considerazioni i valori unitari da considerare sono pari a:

- Valore zone C1 (comparti non lottizzati): 30,00 [€/m²] x1,15% = 34,50 [€/m²]
- Valore zona C2: 8,00 [€/m²] x1,12% = 9,20 [€/m²]
- Valore zone F (FAD): 3,50 [€/m²] x1,12% = 4,02 [€/m²].

STIMA VALORE IMMOBILE 01: $[34,50[€/m^2] \times (1'855,00[m^2] + 1'675,00[m^2])] + (9,20[€/m^2] \times 265,00[m^2]) + 4,02[€/m^2] \times 6'800,00[m^2] = 121'785,00[€] + 2'438,00[€] + 27'336,00[€] = 151'559,00[€] \approx € 152'000,00$

3.8 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE.

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

3.9 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO.

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene stimato per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

3.10 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VOCE DI STIMA	
Valore di stima del bene	€ 152'000,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 15'200,00
Riduzione del 10% per incidenza della locazione sul valore dell'immobile	- € 15'200,00
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 121'600,00 ≈ € 122'000,00

Approssimando all'intero il valore ottenuto si ha:

Valore del bene al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 122'000,00

4. CONCLUSIONI

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato in cui si trova ed in presenza di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati (tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari) sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.



La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" **ammontante al 10%**. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Relativamente alla valutazione del bene in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori residenziali, concretizzatisi in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerate, ancora, le già citate caratteristiche intrinseche del terreno che ne riducono l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, che potrà essere venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere determinato in € **122'000,00**

Lecce, li 29/09/2024

Il tecnico
(Ing. Massimiliano BURSOMANNO)



5. ELENCO ALLEGATI

1. ALLEGATO 1 – Visura catastale storica, estratto di mappa, estratto da Google Maps
2. ALLEGATO 5 – Contratto di Locazione/Comodato d'uso
3. ALLEGATO 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica **Errore. Il segnalibro non è definito.**
4. ALLEGATO 4 – Certificato Ipotecario
5. ALLEGATO 5 – Delibera Comunale Valori Aree Edificabili

