

Geom. Tundo Leonardo
Via Casarano, 12 - Tel. 0833 588460
73040 MELISSANO (LE)
Cod. Fisc. TND LRD 65E23 F1090
Part. IVA: 03327760751

STUDIO TECNICO Geom. TUNDO Leonardo Salvatore

Via Casarano n.12, 73040 MELISSANO (LE)

Tel./Fax:0833/700741 Cell: 333/4288312 – Email: leotund@gmail.com

PEC: Leonardo.salvatore.tundo@geopec.it

PERIZIA DI STIMA SINTETICA

UBICAZIONE TERRENI: Comune di Ruffano (Le) in Via Comunale “MANFIO”
denominata e riportato in Catasto Terreni al foglio 11
particelle 260, 261.

COMPROPRIETA' 1/4 quota di proprietà (p.lla 260), 1/2 quota di proprietà (p.lla 261) in
regime di separazione dei beni:

IL TECNICO PERITO INCARICATO

Geom. Leonardo Tundo

Perizia di Stima Sintetica Immobiliare, redatta ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 2 D.L. 24/12/2002 n. 282, convertito in Legge 21/2/2003 n.27, come da ultimo modificato dall'art.1, comma 626-627, della Legge n. 190 del 23 dicembre 2014.

Il sottoscritto **Geom. Leonardo Salvatore TUNDO**, Cod. Fisc: TNDLRD65E23F109Q, con studio professionale in Melissano alla via Casarano n.12, regolarmente iscritto all'Ordine degli Geometri della Provincia di Lecce n.3032, facendo seguito all'incarico conferitogli dalla

di procedere alla valutazione di due terreni agricoli "Zona E1 Agricola" siti in agro di Ruffano in area nord del feudo denominata "MANFIO" (residenti solo cittadini di Casarano) per le sue quote di 1/4 (p.lla 260) e di un 1/2 (p.lla 261) sui due terreni rispettivamente, ha redatto la presente perizia di stima.

Dopo aver effettuato le necessarie indagini peritali di carattere generale, effettuato il sopralluogo in data 26 Maggio 2025 sulla proprietà oggetto di stima, eseguendo gli accertamenti, le constatazioni ed i rilievi occorrenti per l'adempimento dell'incarico affidatogli, ha redatto la seguente stima che per comodità di consultazione si presenta suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale del bene; - 2) Proprietà; - 3) Provenienza; - 4) Ubicazione del bene;
- 5) Descrizione dell'immobile; - 6) Destinazione urbanistica dal vigente Regolamento Urbanistico;
- 7) Criteri di valutazione; - 8) Valutazione.

- 1) Identificazione catastale del bene

Sulla base della documentazione fornita e in accordo con le visure catastali acquisite al Catasto Terreni del Comune di Ruffano, la proprietà risulta censita con i seguenti identificativi:

- **Foglio 11, Mappali 260**, Categoria Pascolo, Qualità Classe U, Consistenza 350,00 mq, Reddito Domenicale € 0,34, Reddito Agrario € 0,13;
- **Foglio 11, Mappali 261**, Categoria Pascolo, Qualità Classe U, Consistenza 338,00 mq, Reddito Domenicale € 0,33, Reddito Agrario € 0,12;

Il bene attualmente è di comproprietà di



comproprietaria dei due cespiti terreno in oggetto per la p.lla 260 per la quota di 1/4, mentre per la p.lla 261 per la quota di un 1/2 in regime di separazione dei beni, come da visure catastali n.: T87522/2025 del 24.05.2025 e T87449/2025 del 24.05.2025.

- 3) Provenienza

Il suolo è pervenuto al Signor con Atto del 29/10/2007 Pubblico ufficiale PALLARA ROSARIO Sede CASARANO (LE) Repertorio n.19012 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 32426.1/2007 Reparto PI di LECCE in atti dal 03/12/2007

- 4) Ubicazione del bene

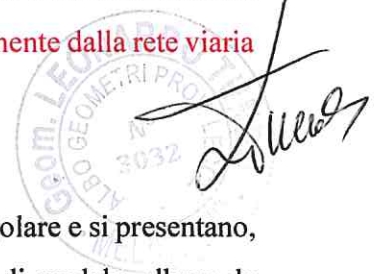
I terreni cespiti si trovano nella zona periferica nord del Comune di Ruffano. I terreni sono ubicati in adiacenza alla Via Comunale "MANFIO", snc. Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da piccole villette e terreni agricoli. **La zona in cui è ubicato il lotto è asservita solamente dalla rete viaria ed elettrica.**

- 5) Descrizione

I terreni possiedono una conformazione pressoché rettangolare romboidale irregolare e si presentano, alla data del sopralluogo, come un'area verde con arbusti sparsi e la presenza di qualche albero da frutto. Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, non essendo stato svolto un rilievo del terreno, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure. I lotti attaccati risultano avere una Superficie Catastale Nominale complessiva pari a 638,00 mq. Il terreno in questione sui lati est ed ovest presentano una recinzione alta circa mt. 2,20, come si evince sul fronte strada di Via Comunale "MANFIO", snc. e i medesimi terreni confinano da un lato con altro terreno e dai lati sud e nord con altre proprietà di cui una in aderenza. Inoltre al momento del sopralluogo di giorno 26/05/2025 è presente sul suolo della sola p.lla 260 in aderenza col fabbricato del vicino lato nord un manufatto in conci di tufo alto più di 2.50 mt. dal piano campagna quale ricovero agricolo con copertura precaria un finestrino ed una porta di ingresso probabilmente mai dichiarato quindi non legale che non risulta possedere un valore di mercato ai fini della valutazione, che al momento della futura stipula dovrà essere demolito.

- 6) Destinazione Urbanistica dal Vigente Regolamento Urbanistico

I lotti di terreno in oggetto sono tipizzati, come descritto dallo studio urbanistico del Piano di Fabbricazione vigente effettuato per mezzo dell'Ufficio tecnico del Comune di Ruffano, in conseguenza a quanto disposto dal Piano di Fabbricazione e dalle N.T.A. del Comune di Ruffano, come "Zona E1 Agricola" **senza la presenza di uno stralcio dello Stesso**. Si allega il foglio relativo allo stralcio delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).



- 7) Criteri di valutazione

I criteri secondo cui si possono stimare i beni immobili sono diversi e tutti, in teoria, dovrebbero mirare a determinare il più probabile valore di mercato del bene al momento della stima. Nel caso in oggetto si ritiene opportuno ricavare il più probabile valore di mercato tramite il metodo sintetico, attraverso la scelta di un parametro che consenta di paragonare il bene oggetto di valutazione con altri simili di recente compravendita. Il parametro sarà, pertanto, esprimibile dalla superficie in mq.

Va anche dato atto del particolare momento di crisi economica derivata dal COVID-19 che ha determinato la difficoltà della vendita del suddetto bene, considerato il lungo periodo nel quale è stata proposta la vendita, la mancanza di offerte concrete e considerata soprattutto la difficoltà economica dei proprietari. La superficie minima di intervento è di 5000 mq.

Gli indici edificatori per l'abitazione i.f.f.=3,00 mc./mq., mentre per i manufatti agricoli, silos, ricoveri agricoli eccetera i.f.f.= 0,02 mc./mq.

Dalle indagini di mercato dei terreni aventi le medesime caratteristiche di quello in oggetto svolte nel Comune di Ruffano, tenuto conto degli indici planovolumetrici utilizzabili e sulla base di caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si attribuisce un valore di mercato per la superficie tipizzata come "Zona E1 Agricola" che oscilla da €/mq 2,50 (due/50) ad €/mq.3,00.

- 8) **Valutazione:** Applicando i criteri di valutazione sopra menzionati, tenuto conto della superficie del lotto e del valore attribuito si ottiene il seguente valore:

Zona E1 Agricola (260): mq 350,00 x €/mq 2,50 = € 1.595,00

(Millecinquecentonovantacinque/00)/quota di 1/4 = € 398,75

Zona E1 Agricola (260): mq 350,00 x €/mq 3,00 = € 1.914,00

(Millenovecentocentoquattordici/00)/ quota di 1/4 = € 478,50

Zona E1 Agricola (261): mq 338,00 x €/mq 2,50 = € 845,00

(Millecinquecentonovantacinque/00)/quota di 1/2 = € 422,50

Zona E1 Agricola (261): mq 338,00 x €/mq 3,00 = € 1.014,00

(Millenovecentocentoquattordici/00)/ quota di 1/2 = € 507,00

Pertanto il valore della quota di proprietà della particella 260 si stima di un valore tra euro 398,75 ed euro 478,50 mentre il valore della quota di proprietà della particella 261 si stima di un valore tra euro 422,50 ed euro 507,00'. Si può dire in conclusione di perizia che i costi di demolizione o di sanatoria sarebbero sicuramente superiori al valore dell' immobile , .

Avendo ottemperato all'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione estimativa.

SI ALLEGANO:

- 1) Foto didascaliche n.10;
- 2) Visure catastali aggiornate;



- 3) Estratto N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione Zona E1 Agricola di Ruffano).
- 4) C.D.U. 2023 (Certificato di Destinazione Urbanistica 2 terreni).

Melissano (LE), lì 31/05/2025

Il Tecnico PERITO INCARICATO

Geom. Leonardo S. Muro

