

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Fallimento

Curatore: avv. Marco P. Mazzotta

;

N. 22/2014 R.F.

Giudice Delegato dr. C. Elia

Integrazione al rapporto di stima

Tecnico Incaricato: ing. Sergio PALADINI

*Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lecce al n°516
Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce al n°00516
C.F. PLDSRG48P30E506F*

*con studio in Lecce (Lecce) viale Oronzo Quarta 2
telefono e fax: 0832241290
cellulare: 3485143161
e-mail: paladinisergio2006@libero.it
pec: sergio.paladini@ingpec.eu*

Giudice: dr. Carolina Elia

PREMESSA

Con istanza del 30 marzo u.s. il Curatore del fallimento in epigrafe, avv. Marco P. Mazzotta, ha chiesto al sig. G. D. di essere autorizzato a conferirmi l'incarico per l'integrazione del rapporto di stima, allo scopo di accertare *"..il singolo valore dell'appezzamento di cui al punto "1c" (f° 229, p.lla 595).."*, nonché valutare *"..la possibilità di un eventuale frazionamento con riferimento alla particella n.1023 del f° 215 (appezzamento descritto sub. "1a") con l'indicazione dei singoli valori e conseguentemente, con la relativa attribuzione del valore di stima in ordine agli immobili di cui ai punti "1a" ed "1b"."*

Nella mia relazione peritale datata 12 novembre 2013, infatti, i tre appezzamenti di terreno come sopra indicati ("1a", "1b" ed "1c") erano stati ricompresi, ai fini della loro valutazione, in un unico lotto perché o non più nel materiale possesso della società poi fallita ("1b" e "1c") o irrimediabilmente trasformati a strada e arredo urbano, oltre ad essere stati occupati (la p.lla 595) *"..da un insediamento ambulante per la vendita di piante ornamentali"*.

La richiesta del curatore è motivata dalla circostanza che vede il sig. [redacted] responsabile di quest'ultima iniziativa, presentare un'offerta per l'acquisto dell'area ed un confinante della p.lla 1023 (appezzamento sub "1a") manifestare l'interesse ad acquistare parte di tale terreno.

L'avv. Marco P. Mazzotta, ritenendo vantaggioso per la Curatela l'alienazione frazionata dei cespiti in questione, ha così presentato l'istanza che, autorizzata dal sig. G.D. con provvedimento in pari data depositato in Cancelleria il successivo 12 maggio, mi porta a rassegnare le conclusioni appresso esposte.

Esse si limitano, per ora, alla stima delle sole p.lle 1200 (appezzamento sub.b) e 595 (appezzamento sub.c), in attesa che si renda disponibile l'accesso alla porzione della p.lla 1023 oggetto d'interesse del confinante, al momento occupata da terzi.

1- APPEZZAMENTO "1B".

a- Identificazione dell'immobile.

Nella banca dati catastale il terreno è descritto, si ripete, al **f° 215, p.lla 1200**, seminativo di 3^a classe, superficie di are01 ca81, r.d. € 0,61, r.a. € 0,42, intestata alla [redacted] con sede in [redacted] proprietaria per 1000/1000.

L'attuale stato dei luoghi non ne consente una precisa individuazione; l'area, di piccola estensione, ha forma triangolare e prospetta su via De Mura, appena prima dell'intersezione con via Lodi. Si presenta urbanisticamente trasformata sul lato ovest a strada asfaltata, che consente l'accesso carrabile alla pertinenza scoperta dell'edificio confinante, e per il resto accorpata ad uno spazio scoperto asservito ad un manufatto commerciale (chiosco bar) insediato sulla p.lla 1549.

Per la sua rappresentazione grafica si rimanda agli elaborati allegati alla relazione peritale in atti.

b- Tipizzazione nel P.R.G. di Lecce.

Secondo il P.R.G. di Lecce, approvato definitivamente con Delibere della R.P. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore l'1 febbraio 1990, l'area è tipizzata come B12 e regolamentata dall'art. 54 delle N.T.A.

c- Valutazione.

Criterio di Stima.

E' di tutta evidenza come la destinazione urbanistica a zona di completamento edilizio non possa avere effetti diretti sull'attuale sistemazione dell'area, attesa la sua piccola estensione, la conformazione triangolare allungata, l'assetto che appare ormai consolidato e la destinazione urbanistica nel P.R.G. dei lotti confinanti (il solo tipizzato come B12 è

stato da tempo edificato con la realizzazione di un palazzo condominiale).

Tali circostanze non consentono la stima del bene per comparazione con lotti aventi uguale tipizzazione nel P.R.G., ma lo stesso criterio può essere adottato ove si assuma come riferimento il prezzo pagato per l'acquisto della limitrofa p.lla 1549.

Quest'ultima, impegnata come si è detto da un'edicola per la vendita di giornali poi ampliata con un bar e spazi esterni attrezzati, è stata recentemente oggetto di alienazione con asta pubblica da parte del comune di Lecce per l'importo di 33.410,00 euro; ad esso corrisponde, attesa l'estensione della p.lla 1549 di mq.1.000, un parametro unitario a mq. di euro 33,41.

Tenuto conto della piccola estensione del lotto in trattazione e delle considerazioni già svolte, tale prezzo unitario, arrotondato in euro 35,00/mq. può essere utilmente posto a base della stima.

Fonti di informazione.

Assessorato al Patrimonio del comune di Lecce.

Stima.

Il prezzo di stima della p.lla 1200 resta così determinato in **euro 6.300,00** in c.t. (diconsi euro seimilatrecento:mq.181 x 35,00 euro/mq. = euro 6.335,00, in c.t. euro 6.300,00).

2- APPEZZAMENTO "1C".

a- Identificazione dell'immobile.

Nella banca dati catastale il terreno è descritto, si ripete, al **f°.229, p.lla 595**, seminativo di 3^a classe, superficie di are20 ca41, r.d. € 6,85, r.a. € 4,74, intestata alla [redacted] con sede in [redacted] proprietaria per 1000/1000.

Per quanto riguarda descrizione, ubicazione, stato di possesso e tipizzazione nel P.R.G. vigente si rimanda a quanto già esposto nel mio primo elaborato peritale ed agli elaborati allegati.

b- Tipizzazione nel P.R.G. di Lecce.

Secondo il P.R.G. di Lecce, approvato definitivamente con Delibere della R.P. n. 3919 e n. 6646 del 1989 ed entrato in vigore l'1 febbraio 1990, l'area ha due tipologie di destinazione urbanistica, come si evince dalla Tav. n.11: "Viabilità" ed "F38" (verde di arredo stradale).

Più precisamente, dalla sovrapposizione della p.lla 595 con lo stato dei luoghi (cfr. allegato 1) e la Tavola del P.R.G. (cfr. allegato 2), la consistenza catastale di 2.041 mq. si divide in 758 mq. tipizzati come "F38" e 1.283 mq. circa tipizzati come "Viabilità".

c- Valutazione.

Criterio di Stima.

E' di tutta evidenza che terreni con la sola destinazione urbanistica a sede viaria o "F38" non sono ordinariamente oggetto di compravendita tra privati; tuttavia, nel caso di cui si occupa, è possibile procedere alla stima per comparazione ove si faccia riferimento a casi analoghi oggetto di procedure espropriative messe in atto dal comune di Lecce (uniche, peraltro, che possano dare origine al trasferimento di porzioni isolate di terreno così tipizzate nel P.R.G.).

Fonti di informazione.

Assessorato al Patrimonio del comune di Lecce.

Stima.

Dalle indagini svolte, grazie anche alla cortese e corretta disponibilità della fonte sopra citata, ho avuto notizia di tre procedimenti espropriativi del comune che hanno interessato aree acquisite per destinazioni analoghe a quelle previste per la p.lla 595 e che, appresso, si riassumono integrandole con i valori unitari corrispondenti al prezzo pagato.

Terreni oggetto di esproprio	Consistenza mq.	Prezzo pagato euro	Valore unitario in c.t.
Sistemazione a verde area adiacente il Palazzetto dello Sport: f°214, p.lle 38, 678, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1170, 1171, 1172, 1173 e 1174. Decreto n. 670 del 4.12.2003.	9.705	131.145,88	13,00 €/mq.
Sistemazione a verde della piazzetta di via De Rosi: f°.229 p.lla 776. Decreto n. 198 del 10.05.2004.	541	12.900,00	24,00 €/mq.
Realizzazione strada di prolungamento via Flumendosa: f°.196, p.lle 1496 e 1897. Decreto n. 114 reg.to a Lecce il 7.02.2011.	655	13.100,00	20,00 €/mq.

Come si evince dai dati sopra riportati il comune ha espropriato aree a verde a sede stradale pagandole da 13 a 24 euro /mq. negli anni dal 2003 ad oggi.

Ora, tenuto conto:

- dell'interesse della Curatela a pervenire in tempi rapidi all'alienazione della p.lla 595 a fronte di quelli certamente lunghi dell'avvio e della conclusione di una procedura espropriativa, anche alla luce della nota situazione debitoria del comune di Lecce;
- delle spese di un eventuale contenzioso legale con detto ente;
- delle difficoltà del mercato immobiliare, che negli ultimi anni hanno depresso notevolmente il prezzo delle aree urbane;
- dello scopo della stima e delle modalità di vendita a mezzo asta pubblica del lotto;

si valuta il terreno sulla base del parametro unitario più basso espresso dai provvedimenti espropriativi che è stato possibile reperire ridotto di circa il 25% per ovvero 10,00 €/mq. in c.t. (13,00 €/mq. x 0,75 = 10,00 €/mq.)

Il prezzo di stima della p.lla 595 resta così determinato in **euro 20.400,00** in c.t. (diconsi euro ventimilaquattrocento:mq.2.041 x 10,00 euro/mq. = euro 20.410,00-).

Lecce, 15 luglio 2015.



Il Tecnico incaricato
ing. Sergio Paladini

Giudice: dr. Carolina Elia