

**PERIZIA STRAGIUDIZIALE GIURATA PER LA STIMA DEL
PRATIMONIO IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELLA
PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO N. 22/2022 PU-LC.**

LIQUIDATORE: DOTT. MAURIZIO RENNA

DEBITORE:

CONSULENTE TECNICO. GEOM. GIAMPIERO LENTI

PREMESSE

A seguito di incarico scritto ricevuto dal dott. Maurizio Renna, liquidatore nella procedura indicata in oggetto, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2540, ha redatto la presente perizia stragiudiziale giurata per la descrizione e stima degli immobili di proprietà del debitore

Per ottemperare all'incarico ricevuto si è acquisita la necessaria documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Lecce e l'Ufficio Urbanistico del Comune di Ugento.

Successivamente si è proceduto ad eseguire un sopralluogo sui beni oggetto di stima, rilevando l'ubicazione, le eventuali opere edili presenti, la qualità del terreno e quanto altro necessario, ivi compresa una dettagliata documentazione fotografica.

Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella seguente perizia stragiudiziale giurata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Il patrimonio immobiliare oggetto di liquidazione e di proprietà del debitore risultano essere costituito dai seguenti terreni:

- 1) Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 81, p.IIa 117**
- 2) Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 51, p.IIa 168 e p.IIa**

3) Quota indivisa, pari a 500/1000, di suolo edificatorio sito in Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 50, p.lla 824

Tanto accertato si può passare alla descrizione di ogni singolo immobile.

1) Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 81, p.lla 117

Trattasi di un terreno con destinazione prettamente agricola, ubicato in agro di Ugento e così identificato nel Catasto Terreni:

foglio 81, p.lla 117, qualità uliveto, classe 3, superficie mq 2.803, RD € 6,51, RA € 5,79,

proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Nel vigente Piano Urbanistico del Comune di Ugento è classificato come zona agricola E/1, con un lotto minimo d'intervento di mq 10.000, mentre al punto 6.3.1. – beni paesaggistici - del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale.

Il terreno ricade in località "Formicasare" o "Artus" ed è raggiungibile da una strada sterrata che si collega con la Strada Provinciale Gemini-Torre Mozza; confina altresì con le p.lle 73, 124, 70 e 115.

Di forma pressochè rettangolare risulta privo di confini lapidei continui, ad esclusione di un lato che risulta definito da una linea di conci tufacei.

Risulta in parte roccioso e in parte con terreno vegetale, anche se al momento del sopralluogo in stato di abbandono e privo di qualsiasi tipo di coltura.

Va precisato, altresì, che l'accesso al fondo risulta non agevole anche per mezzi agricoli e che il fondo fa parte del distretto irriguo consortile, gravato, fra l'altro, da servitù di passaggio.

2) Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 51, p.lla 168 e p.lla 169

Trattasi di un unico terreno ubicato in agro di Ugento, di proprietà del

, proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni e identificato catastalmente da due particelle confinanti tra di loro e identificate nel seguente modo:

- foglio 51, p.lla 168, superficie totale mq 2.404, suddiviso in due porzioni: superficie mq 1.600, seminativo, classe 1, RD € 9,92, RA € 5,78; superficie mq 804, uliveto, classe 3, RD € 1,87, RA € 1,66;

- foglio 51, p.lla 169, superficie totale mq 1.860, suddiviso in due porzioni: superficie 1.234, seminativo, classe 1, RD € 7,65, RA € 4,46; superficie mq 626, uliveto, classe 3, RD € 1,45, RA 1,29.

Nel vigente Piano Regolatore di Ugento ricade fuori dal perimetro urbano, in zona agricola E/1, con lotto minimo d'intervento pari a mq 10.000 e nel Piano Paesaggistico Territoriale Regionale rientra tra i beni paesaggistici.

Ubicato in località "Casalicchi" tale terreno fronteggia la strada comunale asfaltata collegata con la Strada Provinciale Gemini.

Durante il sopralluogo è stata accertata la presenza di un recinzione perimetrale, in conci di calcestruzzo vibrato, di altezza variabile, che delimita i confini seguendo l'andamento del terreno che presenta un forte declivio verso il confine retrostante.

Sul fronte stradale esiste l'apertura carrabile priva di qualsiasi chiusura, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Non è stata rintracciata alcuna autorizzazione per la realizzazione di tale opera muraria.

Il terreno risulta incolto, in gran parte roccioso e non vi è la presenza di alcun uliveto o altra coltura.

3) Quota indivisa, pari a 500/1000, di suolo edificatorio sito in Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 50, p.lla 824

Il terreno in questione risulta di proprietà per il 50% indiviso a _____ in regime di comunione dei beni e per il restante 50% indiviso a _____, in regime di comunione dei beni.

Nel Catasto Terreni è identificato al foglio 50, p.lla 824, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 456, RD € 1,30, RA € 0,82.

Ricade all'interno del perimetro urbano, in zona semiperiferica e con accesso dalla Via San Domenico.

Nel vigente strumento urbanistico è classificato in zona edificatoria B/1, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,00 mc/mq.

Risulta delimitato su fronte stradale con una recinzione in conci tufacei di altezza media pari a ml. 2,00, interrotta da un'apertura carrabile protetta in modo precario da un portone manuale in ferro.

Gli altri lati sono sempre delimitati dalla recinzione realizzata man mano dai proprietari dei terreni confinanti, anche se ad oggi non sono stati resi comuni dai comproprietari , mediante il pagamento del relativo indennizzo.

All'interno esistono due manufatti precari realizzati abusivamente e la copertura con soletta armata di una cisterna in roccia viva.

Non esiste alcun tipo di piantagione.

CRITERI ESTIMATIVI E VALUTAZIONE

Trattandosi di due terreni con destinazione agricola ed uno edificatorio non vi è dubbio che la stima sintetico-comparativa, basata sul prezzo di mercato, rappresenta quella più attendibile per ottenere risultati certi.

Per tale motivo sono state eseguite sul mercato locale una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono poi essere riferiti all'unità di consistenza che per i suoli edificatori è rappresentato da metro quadrato di superficie, mentre per quelli agricoli dall'ettaro.

Nel caso specifico bisogna tener conto di una serie di fattori che incidono sulla determinazione del valore di mercato e che possono essere così descritti:

- La difficoltà per accedere anche con mezzi agricoli alla p.lla n. 117 del foglio 81, nonché la presenza di uliveto ormai completamente colpiti dalla xylella, nonché la presenza di banche rocciosi;
- La presenza di una recinzione non autorizzata che delimita i confini esterni delle p.lle n. 168 e 169, nonché la forte pendenza del terreno fra l'altro in gran parte roccioso che impedisce ogni tipo di coltura;
- La presenza di manufatti abusivi se pur precari all'interno del suolo edificatorio, oltre al pagamento della recinzione perimetrale per renderla comune con i confinanti.

Tanto accertato si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato dei beni immobili secondo il seguente schema:

1) **Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 81, p.lla 117**

Superficie catastale mq 2.803 x €/mq 1,00 = € 2.803,00 che si arrotonda a € 2.800,00 .

2) **Piena proprietà, per la quota pari a 1000/1000, di terreno agricolo sito in agro di Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 51, p.lla 168 e p.lla 169**

Superficie catastale = mq 4.264,00 x €/mq 1,00 = € 4.264,00 che si arrotonda a € 4.300,00.

3) **Quota indivisa, pari a 500/1000, di suolo edificatorio sito in Ugento e distinto nel Catasto Terreni al foglio 50, p.lla 824**

Superficie catastale mq 456,00 x € 110,00 = € 50.160,00 che si arrotonda a € 50.000,00

Quota indivisa di proprietà = € 25.000,00

Tanto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vernole, li 30/01/2024

IL TECNICO

Si allega alla presente:

visure e planimetrie catastali

certificato di destinazione urbanistica

documentazione fotografica

**PERIZIA INTEGRATIVA RELATIVA AL PATRIMONIO
IMMOBILIARE FACENTE PARTE DELLA PROCEDURA DI
SOVRAINDEBITAMENTO N. 22/2022 PU-LC.**

LIQUIDATORE: DOTT. MAURIZIO RENNA

DEBITORE:

CONSULENTE TECNICO. GEOM. GIAMPIERO LENTI

PREMESSE

A seguito di incarico scritto ricevuto dal dott. Maurizio Renna, liquidatore nella procedura indicata in oggetto, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2540, ha redatto la perizia giurata per la stima immobiliare di proprietà del debitore

Successivamente il Giudice Delegato della Sezione Commerciale del Tribunale di Lecce, dott.ssa Anna Rita Pasca, con propria ordinanza del 02/03/2024 ha chiesto *di precisare se il terreno edificatorio (del quale il è proprietario al 50%) sia frazionabile in due quote, ovvero se sia indivisibile; tanto al fine di valutare la necessità di promuovere giudizio di scioglimento della comunione per potersi procedere alla vendita dell'intero lotto (ove la comproprietaria non intenda conferire formale autorizzazione/delega a vendere l'intero nella presente procedura.*

Tanto premesso si è proceduto ad eseguire il rilievo metrico del suolo edificatorio, verificando le lunghezze e inclinazione dei quattro lati; il tutto come meglio di seguito descritto.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Il suolo edificatorio risulta di proprietà per il 50% indiviso a in regime di comunione dei beni e per il restante 50% indiviso a , in regime di comunione dei beni.

Nel Catasto Terreni è identificato al foglio 50, p.lla 824, seminativo arborato, classe 3, superficie mq 456, RD € 1,30, RA € 0,82.

Ricade all'interno del perimetro urbano, in zona semiperiferica e con accesso solo dalla Via San Domenico.

Nel vigente strumento urbanistico è classificato in zona edificatoria B/1, con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 4,00 mc/mq.

Tutti i lati sono delimitati con recinzione in muratura di altezza variabile e l'accesso avviene da una apertura carrabile posta sull'unica via di accesso.

Dalle misurazioni eseguite in loco si è potuto accertare con certezza che il fronte stradale misura ml. 12,00 mentre quello retrostante si riduce a ml. 8,80.

I lati lunghi misurano invece rispettivamente ml. 33,90 e ml. 42,60; il tutto per la superficie totale di mq 456,00.

Risulta chiaro che la irregolarità del lotto in questione impedisce qualsiasi frazionamento in due quote uguali, visto che un'ipotetica divisione farebbe scaturire il lato sul fronte stradale di ml. 6,00 e quello retrostante a ml. 4,40.

Ed ancora considerato che anche i lati lunghi sono differenti per lunghezza potrebbe verificarsi che uno dei lati retrostanti sia anche inferiore a ml. 4,40.

In conclusione si può affermare con obiettività che:

- Urbanisticamente la divisione in due quote consentirebbe la realizzazione di due unità immobiliari, grazie ad una volumetria di mc 912,00 ($456/2 \times 4$ mc/mq) e una superficie coperta di circa mq 300,00;
- la sagoma del lotto attuale, alquanto irregolare e con quattro lati di lunghezza diversa, impedisce un frazionamento in due lotti capaci di sfruttare la volumetria esprimibile e la realizzazione.

In definitiva il frazionamento in due quote comporterebbe solo un deprezzamento economico di ciascun lotto e quindi si ritiene oggettivamente affermare che il lotto in questione sia indivisibile.

Tanto si doveva

Lecce, li 06/03/2024

IL TECNICO