

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Liquidazione giudiziale ditta individuale

G. D.: Dott.ssa Maria Gabriella Perrone

Curatore: Avv. Simonetta Pascali

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Bello Davide, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Lecce al n° 2806, riceveva l'incarico per la determinazione della stima dei beni compendio della procedura in oggetto.

Dopo aver preso contatti con il curatore della procedura, Avv. Pascali Simonetta, ha dato inizio alle operazioni di rito e in data 14-02-2026, usufruendo di proprio automezzo, si è recato presso l'immobile ubicato nel Comune di Ugento (LE) in località Torre San Giovanni in Via Francesco Baracca snc.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare le operazioni ritenute utili ed indispensabili allo scopo, eseguendo sopralluoghi, ricerche di mercato, nonché assumendo tutte le informazioni opportune al fine di predisporre e stilare la presente relazione corredata da copie della documentazione d'interesse.

Il mandato conferito prevede di determinare il valore dell'immobile e pertanto, per rispondere esaurientemente al quesito proposto, il sottoscritto ritiene di dividere la presente relazione nei seguenti capitoli:

Capitolo primo: METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Capitolo secondo: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Capitolo terzo: VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

Il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla stima degli immobili ricavando il valore

venale ovvero il più probabile valore di mercato praticato nella zona per immobili simili all'immobile oggetto di stima.

Si è ritenuto opportuno adottare il metodo basato sul confronto del bene da stimare con altri beni aventi medesime caratteristiche fisico-economiche di cui si ha certa nozione della loro quotazione di mercato.

In altri termini l'analisi si concretizza in un prezzo che consente di determinare il valore di mercato del bene da stimare e che rappresenta l'unica realtà storica certa su cui si possa fare riferimento.

Pertanto, dovendo ottenere il valore di mercato, si deve fare riferimento alla teoria dell'ordinarietà per cui l'estimatore deve effettuare la sua indagine di mercato su una fascia di beni interessati che, per caratteristiche, si trovano in condizioni simili al bene da stimare prendendo in considerazione situazioni quanto mai "ordinarie" e quindi riscontrabili più frequentemente.

Successivamente si dovrà adattare il valore di mercato così ottenuto alle caratteristiche proprie dell'immobile da stimare prendendo in esame le sue particolarità sia in positivo che in negativo.

Gli elementi che intervengono (e che, in quanto tali, verranno presi in considerazione) nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili che dovranno essere valutati sono: ubicazione, zona, stato di conservazione dei beni, eventuale divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali vincoli e servitù, loro consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica, situazione del mercato della domanda e dell'offerta.

Si è proceduto alla determinazione dei valori unitari riferiti all'unità di consistenza il metro quadrato di superficie esterna lorda.

Tali prezzi unitari moltiplicati per la superficie consentono di determinare il più

probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Lecce – Sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue (vedasi visura allegata):

Comune di UGENTO (LE)

Foglio 56 Particella 1168 Subalterno 1

Rendita: Euro 244,03

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Indirizzo: VIA F. BARACCA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 84 mq Totale escluse aree scoperte: 73 mq

il tutto intestato a:

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DESCRIZIONE IMMOBILE

MARINA DI TORRE SAN GIOVANNI – VIA FRANCESCO BARACCA

La zona su cui ricade il fabbricato risulta estendersi complessivamente per circa mq. 150,00 ed è tipizzata da vigente P.R.G. comunale come **zona “B/5”** zona di completamento (marina), con indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2,00 mc/mq con un rapporto max di copertura pari al 50% ed altezza massima ml 7,50, distanza dai confini pari a ml 3,00, distanza dai fabbricati pari a ml 6,00 e distanza dalla strada pari a ml 5,00.

Il fabbricato, come già sopra detto, ricade nella zona a nord di Torre San Giovanni marina del comune di Ugento precisamente in Via Francesco Baracca snc.

Gli immobili presenti nella zona sono per lo più fabbricati edificati su due piani fuori terra e con destinazione residenziale.

Il livello qualitativo dell'intero complesso degli stabili presenti nella zona in generale si può considerare sufficiente.

Il reperimento di parcheggi su strada non presenta difficoltà.

L'immobile è attualmente costituito da un fabbricato di civile abitazione che si sviluppa interamente su due livelli, composto da un ampio vano soggiorno con scala di comunicazione al piano superiore, wc, cottura, disimpegno, sottoscala oltre a veranda coperta e cortile esterno al piano terra e da un due camere da letto, wc, disimpegno e balcone antistante al piano primo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il lotto su cui insiste il fabbricato è di forma irregolare.

La struttura portante verticale del fabbricato è costituita da muratura, le coperture sono in solaio piano del tipo latero-cementizio gettato in opera, gli intonaci sono del tipo tradizionale, gli impianti esistenti nel fabbricato sono idrico-fognante ed elettrico, gli infissi in alluminio e vetrocamera protetti da grate in metallo, le porte interne in legno tamburato e le pavimentazioni ed i rivestimenti dei bagni e delle cucine in piastrelle di ceramica, la scala rivestita in marmo.

ASPETTI E REGOLARITA' EDILIZIA

Per il fabbricato in oggetto è stata rilasciato Permesso di Costruire n° 6 T.S.G. del 14-02-2008 che prevedeva la realizzazione di n° 7 alloggi per civile abitazione di cui sei con tipologia bifamiliare a piano terra e primo ed il settimo con tipologia duplex quindi con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, quest'ultimo è l'immobile oggetto di perizia.

Rispetto all'elaborato progettuale allegato al permesso di costruire si evince che è

stato eseguito un ampliamento non autorizzato nella parte retrostante del fabbricato consistente in un bagno ed un piccolo vano cottura con altezze di ml 2,30 il tutto realizzato con la traslazione in avanti della scala di comunicazione tra piano terra e piano primo.

Tale ampliamento non rispetta nè la cubatura e tantomeno le distanze dai confini come previsto dalla zona urbanistica B5.

Inoltre sono state apportate delle modifiche interne alle tramezzature sia al piano terra che al piano primo ed alcune variazioni esterne dei prospetti e della collocazione delle finestre e porte.

MODALITA' PER SANARE GLI ABUSI

Per riportare il fabbricato ad uno stato legittimo si dovrà demolire l'ampliamento realizzato, previa pratica edilizia, in quanto non è possibile regolarizzarlo poiché il progetto originario prevedeva una cubatura che è stata del tutto sfruttata ed inoltre non vi sono possibili sanatorie che si possano attuare in zona paesaggistica.

Inoltre dopo la demolizione si dovranno sanare tutte le modifiche apportate sia esterne, come spostamento di finestre e porte, che interne per la diversa collocazione delle tramezzature.

Si dovrà quindi presentare progetto per il Permesso di Costruire in sanatoria delle difformità ai sensi dell'art. 36 delle DPR 380/01 e contestualmente si dovrà presentare Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (Sanatoria) in osservanza del PPTR Puglia e al D.Lgs 42/2024 art 167.

I costi delle pratiche edilizie ammontano:

Onorario pratica per demolizione:

Direzione lavori e coordinatore sicurezza € 2.500,00

Onorario pratica sanatoria art. 36 del DPR 380/01 € 1.000,00

Sanatoria art. 36 DPR 380/01 sanzione minima €. 1.032,00

Onorario pratica Accertamento Compatibilità Paesaggistica €. 1.500,00

Sanatoria Accertamento Compatibilità Paesaggistica sanzione minima €. 500,00

I lavori per l'esecuzione dei lavori di demolizione ammontano a €. 8.129,89 come da computo metrico allegato.

ASPETTI E REGOLARITA' CATASTALE

La planimetria catastale in atti non è conforme in quanto riporta la situazione relativa al Permesso di Costruire n° 6 T.S.G. del 14-02-2008, è necessario pertanto presentare la variazione catastale (successivamente alla demolizione della parte non autorizzata ed alla regolarizzazione urbanistica-edilizia per le opere interne e modifiche esterne realizzate) con l'aggiornamento della planimetria.

Si prevede una spesa tra diritti catastali e onorari professionali di €. 800,00.

AGIBILITA' DELL'IMMOBILE

Si precisa che il fabbricato in questione non è fornito di agibilità.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO

1. Il terreno su cui sorge l'immobile è scaturito dal frazionamento
FRAZIONAMENTO N. 282925 DEL 29/1/2004;

2. Era di proprietà per 1000/1000 di

.La stessa era divenuta
proprietaria per atto del 09/12/1977 Pubblico ufficiale

Sede PRESICCE (LE) Repertorio n. 2514;

3. Il terreno fu acquistato da

in regime di comunione dei beni con
atto del 25/05/2005 Pubblico ufficiale Sede

CASARANO (LE) Repertorio n.165261;

4. Successivamente diveniva proprietario

per atto di

donazione del 05/05/2008 Pubblico ufficiale

Sede

CASARANO (LE) Repertorio n. 175391;

5. Dopo aver edificato ed accatastato con Tipo Mappale del 26/02/2025 Pratica

n. LE0086398 in atti dal 26/02/2025 con atto di donazione del 28/03/2025

Pubblico ufficiale

Sede CASARANO (LE) Repertorio

n. 5142 diviene proprietaria

;

**Tale atto di donazione è stato dichiarato inefficace nei confronti della
procedura.**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – IPOTECHE E PIGNORAMENTI:

Dall'analisi dei documenti reperiti presso la Conservatoria dei RR. II di Lecce, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli, ipoteche e/o pignoramenti:

1. TRASCRIZIONE del 24/10/2025 - Registro Particolare 31648 Registro Generale 38634Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 227/2025 del 30/09/2025 - ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE;

**Si fa presente che sull'immobile (nel solo cortile antistante) grava una servitù di
accesso al trullo, esistente da data antecedente all'edificazione del fabbricato.**

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

MARINA DI TORRE SAN GIOVANNI – VIA FRANCESCO BARACCA

Tenuto presente:

- le condizioni intrinseche del bene da stimare;
- le caratteristiche estrinseche della zona in cui si trova l'immobile (in

particolare il posizionamento del fabbricato con evidente possibile futura valorizzazione dal punto di vista turistico-ricettivo);

il sottoscritto ha valutato, in piena coscienza ed ha concluso attribuendo un valore oggettivo ed unitario di €. 1.100,00 (Euro Millecento) per mq di superficie lorda equivalente (SEL) cui si ha:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Valore unitario

Piano Terra	mq 38,50 x €.	1.1200,00 =	€.	42.350,00
Veranda coperta Piano Terra	mq 7,00 x 0,30 x €.	1.100,00 =	€.	2.310,00
Cortile Piano Terra	mq 84,80 x 0,10 x €.	1.100,00 =	€.	9.328,00
Piano Primo	mq 38,50 x €.	1.100,00 =	€.	42.350,00
<u>Balcone Piano Primo</u>	<u>mq 7,00 x 0,25 x €.</u>	<u>1.100,00 =</u>	<u>€.</u>	<u>1.925,00</u>
			€.	98.263,00
A detrarre lavori di demolizione			€.	8.129,89
A detrarre spese e sanzioni pratica comunale			€.	6.532,00
<u>A detrarre spese variazione catastale</u>			<u>€.</u>	<u>800,00</u>
Valore complessivo			€.	82.801,11

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lecce, li 10-04-2026

Geom. Davide Bello

Indice:

Premessa	pag. 1
Descrizione immobili	pag. 1
Metodo e procedimento di stima	pag. 3
Valutazione beni immobili	pag. 7

Allegati:

1. Visura catastale;
2. Visura catastale storica;
3. Visura catastale storica terreni;
4. Estratto di mappa;
5. Planimetria catastale ;
6. Elaborato planimetrico
7. Pratica Permesso di costruire n° 6 T.S.G. del 14-02-2008;
8. Progetto Permesso di costruire n° 6 T.S.G. del 14-02-2008;
9. Calcoli planovolumetrici Permesso di costruire n° 6 T.S.G. del 14-02-2008;
10. Rilievo immobile stato di fatto;
11. Computo metrico demolizioni;
12. Ispezione ipotecaria;
13. Estratto Sentenza Liquidazione Giudiziale;
14. Documentazione fotografica;