

TRIBUNALE DI LECCE
SEZ. COMMERCIALE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 8/2024 [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il sottoscritto ing. Panfilo Traficante, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al [REDACTED] con studio professionale in [REDACTED] pec : [REDACTED] ha ricevuto l'incarico per la redazione della relazione di stima dei beni oggetto della liquidazione giudiziale in epigrafe.

I beni oggetto della liquidazione consistono in un lotto di terreno non edificato sito nel territorio comunale di Diso (LE) – località Mazzapinta – con accessi dalle vie Principessa Maria e A. Sillano e di posti auto scoperti, di un piccolo deposito e di uno spazio indicato come “area urbana” facenti parte del secondo piano interrato di un fabbricato condominiale sito in Lecce alla via Dell'Abate n. 37.

La presente relazione riguarda la stima del lotto di terreno sito nel territorio comunale di Diso (LE) – località Mazzapinta .

Sulla scorta della documentazione acquisita e delle risultanze degli accertamenti eseguiti presso l'immobile sopra indicato, il sottoscritto espone quanto segue.

Identificazione del bene

Trattasi nello specifico di un unico lotto di terreno edificabile formato dall'aggregazione di diversi mappali, situato nel territorio comunale di Diso con accessi dalle vie A. Sillano e via Principessa Maria.(All. 1). Nello strumento urbanistico generale ricade nella Zona “C1” dotata di Piano Particolareggiato – località Mazzapinta – approvato.

Il lotto di interesse (All. 2 – stralcio mappa catastale) confina a nord con terreno identificato in Catasto dalle particelle del foglio 3, da est verso ovest, 746, 755 e 758 che rappresentano il prolungamento del tracciato di una strada, a sud con la part.lla 749 e con un tratto di via A. Sillano; ad ovest confina per un tratto con via Principessa Maria e con la part.lla 748 e nell'ultimo tratto con

la part.lla 758; ad est con lotto edificato identificato dalla part.lla 511, a sud -est con la part.lla 749. v. All. 1 e All. 2)

Le particelle 746, 755, 758, 748 e 750, destinate a sede stradale, e la particella 749, destinata a verde pubblico, sono state cedute al Comune di Diso, come risulta dalla convenzione urbanistica “Atto di cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione” stipulata dalla [REDACTED] con il Comune di Diso, di cui si dirà in seguito.

Il lotto di terreno in esame (All. 2 : estratto di mappa ; All. 3 : visure per immobile Catasto Terreni) è attualmente identificato al Catasto Terreni del Comune di Diso come segue :

N.C.T. Comune di Diso (LE)

Foglio 3, part.lla 756 - qualità: Seminativo classe 2 , superficie : 7 mq – R.D. € 0,04; R.A. € 0.02

Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Foglio 3, part.lla 759 - qualità: Seminativo arboreo classe U , superficie : 68 mq – R.D. € 0,47; R.A. € 0.26 ; Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Foglio 3, part.lla 809 - qualità: Seminativo di classe 2 , superficie : 1860 mq – R.D. € 11,53;

R.A. € 6,24 ;Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Foglio 3, part.lla 810 - qualità: Seminativo di classe 2 , superficie : 1984 mq – R.D. € 12,30;

R.A. € 6,66 ; Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Foglio 3, part.lla 752 - qualità: Seminativo di classe 3 , superficie : 34 mq – R.D. € 0,14;

R.A. € 0,10 ; Intestazione: [REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/1

Complessivamente la superficie catastale del lotto in esame misura mq 3.953.

Descrizione sommaria

L'immobile in esame, costituito da un lotto di terreno edificabile ricadente nel Piano Particolareggiato Zona C1 – località Mazzapinta – approvato, è situato nel territorio comunale di Diso (LE) con accesso dalle vie A. Sillano e Principessa Maria. E' ubicato a nord del centro abitato e nelle vicinanze di via Roma a cui si immetterà la strada prevista al confine nord del lotto nel Piano Particolareggiato e individuata dalle particelle 758, 755 e 746.

Secondo le previsioni del Piano Particolareggiato su quest'ultima via, non ancora realizzata, si

innesterà il prolungamento di via Principessa Maria. Nella zona in cui ricade il lotto in oggetto le opere di urbanizzazione devono essere completate per realizzare l'intervento edilizio secondo quanto riportato nel P.P. approvato.

Il lotto di terreno in esame, come già detto, è costituito dall'aggregazione di cinque particelle confinanti e in aderenza tra loro ed occupa una superficie totale catastale di mq 3953.

Allo stato attuale le particelle di proprietà [REDACTED] si presentano come un unico appezzamento incolto e con vegetazione spontanea e non delimitato dalle particelle già cedute al Comune, ad eccezione di quella occupata dal tratto di via A. Sillano (All. 4 – documentazione fotografica).

Il lotto presenta giacitura pressochè piana e a forma di “L” con il lato lungo la strada di progetto posta a nord di m 78 circa; con il lato su via Principessa Maria (foto 1) di lunghezza pari a circa m 68 compreso il tratto già esistente, e quello su via A. Sillano (foto 2) di m. 29 circa.

Stato di possesso

Nel corso dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto non risulta recintato lungo tutti i suoi confini e si presenta apparentemente libero, ricoperto da vegetazione spontanea e senza costruzioni.

A seguito di richiesta, la Direzione Provinciale di Lecce Agenzia delle Entrate trasmetteva una nota in cui si rilevava l'assenza di contratti di locazioni e/o comodato su suddetto immobile.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla relazione ipo-catastale risulta (All. 5):

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : nessuna
- Atto di asservimento urbanistico: Atto unilaterale d'obbligo edilizio autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] all'epoca di Poggiardo in data 02 settembre 2008, repertorio n 131.689 Raccolta n 49.318, registrato a Maglio l'8 settembre 2008 al n 2647 e trascritto a Lecce il 10 settembre 2008 al n 38.740/27.358, con il quale la della Società ha asservito a favore del Comune di Diso, l'intera volumetria espressa dalle particelle 747, 752, 756 e 759 del foglio 3 per la realizzazione del detto complesso immobiliare.
- Convenzione edilizia : convenzione edilizia per Segretatio Comunale del 1 agosto 2008 Repertorio n 20/2008 trascritto a Lecce in data 06 agosto 2008 ai nn. 32.613/21.977, con la quale la detta Società, ai fini dell'edificazione sulla zona di suolo in Diso, censita in catasto terreni al foglio 3, particelle 746, 747, 748, 749, 750, 752, 755, 756, 758 e 759, si è impegnata, per sé e per i propri aventi causa, nei confronti del medesimo Comune a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

Dalla relazione ipo-catastale risulta (All. 5):

- Pignoramenti: pignoramento immobiliare emesso dalla Corte di Appello di Lecce in data 06 aprile 2024 Repertorio n 1.609, trascritto a Lecce il 03 maggio 2024 al n. 16.690 nel Registro Generale ed al n. 13.970 del Registro Particolare, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] ed a carico della [REDACTED] (c.f. [REDACTED])

Detto pignoramento è stato trascritto successivamente alla dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale. La procedura esecutiva è stata estinta come previsto per legge. [REDACTED] provvederà alla cancellazione del pignoramento prima dell'avvio delle operazioni di vendita. In ogni caso sarà cura della procedura trasferire l'immobile libero dal pignoramento.

Destinazione urbanistica

L'immobile in esame, costituito da un lotto di terreno edificabile su cui non esistono costruzioni, è situato nel Comune di Diso (LE) in prossimità dell'abitato posto a nord-ovest, con accesso dalle vie A. Sillano e dal tratto di via Principessa Maria esterno alla perimetrazione dell'area interessata dal Piano Particolareggiato di seguito descritto.

Il lotto di terreno, identificato in Catasto Terreni al foglio 3, part.lla 752 di are 0,34; 756 di are 0,07; 759 di are 0,68; 809 di are 18,60 e 810 di are 19,84, di superficie catastale totale pari a mq 3953, ricade per intero nello strumento urbanistico generale vigente (PRG) in Zona C1 con Piano Particolareggiato – località Mazzapinta – approvato definitivamente con deliberazione di C.C. n 148 del 28/12/1981 (All. 6 – Tavola 7 del P.P.).

Le N.T.A. del Piano Particolareggiato sopra indicato (Tav. 11 - All. 7) per le zone residenziali consentono le seguenti destinazioni:

- Abitazioni.
- Attività direzionali e rappresentative, culturali, scolastiche, commerciali e professionali, ivi compresi gli edifici per l'assistenza e lo svago, alberghi e pensioni, magazzini, depositi, autorimesse pubbliche e private.

Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica (All. 8), i dati tecnici relativi agli interventi previsti, sono i seguenti:

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq;

- Altezza massima : 9,00 m;
- Distacchi minimi tra fabbricati: ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato (Tav. 11) m 10,00, salvo diversa indicazione rilevabile sugli elaborati grafici di progetto (Tav. 7 e Tav. 9).
- Distacchi minimi dai confini : ai sensi dell'art. 6 delle N.T.A. del Piano Particolareggiato (Tav. 11) m 5,00, salvo diversa indicazione rilevabile sugli elaborati grafici di progetto (Tav. 7 e Tav. 9) del citato Piano Particolareggiato definitivamente approvato con delibera C.C. n 148/81.

Per le aree da destinare a parcheggi si rinvia alle Norme di cui alla legge vigente n 122/89 e ss.mm.ii.

Infine le aree in esame relativamente agli ambiti del PPTR approvato con D.G.R. n. 176/15 e ss.mm.ii. non risultano direttamente interessate da alcun contesto.

Dall'esame degli elaborati del Piano Particolareggiato si evince inoltre che la superficie coperta massima è quella indicata nella Tav. 7 e per il/i lotti interessati, in alternativa, quella risultante dall'applicazione degli altri parametri (fili fissi, arretramenti, altezza, volumi, distacchi). e l'articolazione planimetrica degli edifici segnata nel P.P. e puramente indicativa, mentre si intendono vincolanti l'altezza massima, il volume, gli allineamenti e il vincolo di esecuzione di portico di alcuni edifici, così come indicati nella planimetria di progetto.

Il P.P., inoltre, prevede -Tav. 9 (All. 9) tipologie edilizie di “case a schiera” e di casa isolata o accoppiata con l'indicazione di specifici indici e parametri urbanistici ed edilizi.

La ██████████ ha presentato al Comune di Diso un progetto per la realizzazione di un complesso residenziale sulle aree edificabili da eseguirsi sul lotto di sua proprietà ricadente nel Piano Particolareggiato – località Mazzapinta .

Per realizzare detto intervento la ██████████ ha sottoscritto in data 01.08.2008 “Atto di cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione”, Rep. n 20/08 reg.to a Maglie l'11/08/08 al n 10, Serie IV.

Con tale atto la Società ha ceduto al Comune le aree destinate a sede stradale per la formazione di nuove vie, parcheggi e marciapiedi, individuate nel Catasto Terreni di Diso al Foglio 3, part.IIe 746 di are 3,96; 748 di are 1,25; 755 di are 2,07; 750 di are 2,06 e 758 di are 6,42 per una superficie complessiva di mq 1626, e l'area destinata a verde pubblico individuata nel Catasto Terreni al Foglio 3, part.IIa 749 di mq 1638.

Con detto atto, inoltre, la Società ha assunto l'impegno di realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria “a scomputo”, secondo gli elaborati di progetto presentati, in luogo degli oneri di urbanizzazione da versare al Comune, che nel caso fossero superiori al costo di realizzazione delle opere stesse, la Società dovrà versare la differenza in occasione del ritiro del

permesso di costruzione.

Per la realizzazione del detto complesso edilizio la ██████████ ha asservito a favore del Comune di Diso l'intera volumetria espressa dalle particelle 747, 752, 756 e 759 (quest'ultima risulta frazionata nelle particelle 809 e 810).

Le opere di urbanizzazione relative all'intero Comparto C1 risultano realizzate parzialmente .

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie previste nell'“Atto di cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione” sopra richiamato, non sono state realizzate.

Valutazione estimativa dell'intero lotto

Preliminarmente il sottoscritto ritiene di segnalare che l'immobile in esame, ancorchè potenzialmente divisibile in più lotti delle dimensioni minime previste nelle N.T.A. del P.P., debba essere venduto in un unico lotto immobiliare al fine di garantire una maggiore appetibilità di vendita stessa e conservare una capacità edificatoria maggiore in considerazione delle destinazioni d'uso e tipologie previste.

Lo scrivente ha effettuato la stima dell'intero lotto di terreno edificabile mediante la determinazione del più probabile valore di mercato.

Ai fini dell'attribuzione del valore di mercato del terreno sopra indicato, il sottoscritto ha eseguito accurate indagini per individuare prezzi noti di terreni compravenduti nello stesso ambito territoriale, in tempi assai prossimi a cui si riferisce la stima e comparabili con quello in esame secondo gli indici che influenzano i valori delle aree fabbricabili, ma non ha riscontrato dati idonei per applicare il metodo di stima diretto per confronto.

Il procedimento di stima più appropriato, in tal caso, è quello del valore di trasformazione, che determina il più probabile valore di mercato dell'area fabbricabile facendo riferimento al valore di mercato del complesso edilizio su di essa realizzabile, al netto di tutti i costi che bisogna sostenere per la sua realizzazione. La stima analitica viene eseguita prendendo in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile secondo la richiesta del mercato e in osservanza della conformità alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi dal mercato ordinario nell'ipotesi di un normale processo di produzione.

Nel caso in esame il lotto di terreno possiede i requisiti di edificabilità stabiliti dalle N.T.A. del Piano Particolareggiato sopra descritto.

Su tale lotto si possono realizzare nuove costruzioni con interventi diretti a titolo oneroso, come specificato nell' “Atto di cessione delle aree e realizzazione delle opere di urbanizzazione” sopra richiamato, di volume massimo, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 3 mc/mq, e nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle N.T.A. del P.P.

In particolare la stima del valore di trasformazione, impiegato come metodo di stima, comporta la soluzione della seguente espressione:

$$VA = \frac{Vmf - (Ct + Cc + Op + I + P)}{(1+r)^n}$$

dove :

VA : valore di mercato del terreno da edificare;

Vmf : valore di mercato dell'edificio realizzabile sull'area al momento del suo completamento;

Ct : costo tecnico di costruzione dell'edificio comprensivo dell'utile del costruttore;

Cc : contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e/o costo di realizzazione opere di urbanizzazione;

Op : onorari professionali;

I: interessi passivi sui capitali impegnati;

P : profitto dell'imprenditore;

r : saggio di interesse;

n : numero di anni prevedibili tra il tempo di stima e il termine della trasformazione edilizia
(nel caso in oggetto si assume $n = 2$).

Di seguito si riportano l'esame e la valutazione effettuate in merito alle singole componenti, precedentemente elencate, che intervengono nella formulazione del valore di trasformazione dell'area edificabile in esame di superficie complessiva catastale pari a mq 3.953, ricadente nel Piano Particolareggiato – località Mezzapinta – sopra riportata su cui si possono realizzare nuove costruzioni con interventi a titolo oneroso di volume massimo pari a mc 11.859, calcolato in base all'indice di fabbricabilità pari a 3 mc/mq e nel rispetto degli altri indici e parametri previsti nel P.P. che disciplinano le aree ricadenti nel Piano Particolareggiato.

Determinazione del valore di mercato del complesso edilizio realizzabile.

Il più probabile valore di mercato del complesso edilizio che si potrà realizzare sull'area edificabile rappresenta la prima valutazione da effettuare.

L'imprenditore ordinario procederà alla trasformazione edilizia mediante la realizzazione di un complesso edilizio residenziale avente le dimensioni massime planimetriche e volumetriche e la destinazione d'uso e tipologia consentite dallo strumento urbanistico vigente e le caratteristiche quantitative, qualitative e tecnologiche corrispondenti a quelle della zona in cui il complesso si inserisce e a quelle indicate dalle norme tecniche stabilendo, inoltre, il tempo necessario per la trasformazione edilizia.

Come sopra riportato, sul lotto edificabile di superficie catastale pari a mq 3953 la volumetria

massima realizzabile è pari a mc 11.859 a cui corrisponde la massima superficie lorda commerciale, pari a mq 3.953, ottenuta dal rapporto tra la volumetria consentita (mc 11.859) e l'altezza del piano tipo (h = 3,00 m), da sviluppare su due piani di superficie pari a mq 1976.

La superficie lorda sopra calcolata dev'essere incrementata di circa il 20% (incidenza ragguagliata) per considerare le superfici di tutti quegli ambienti e/o accessori (balconi, terrazzi, logge, vani tecnici ed autorimesse), che pur non costituendo “superficie urbanistica” concorrono alla formazione della superficie commerciale.

Pertanto si considera una superficie commerciale complessiva pari a mq 4.743.

Il valore normale dell'immobile realizzabile è determinato dal prodotto tra la superficie lorda commerciale ed il valore unitario medio determinato sulla base delle quotazioni del mercato immobiliare del Comune di Diso.

Per la determinazione del più probabile valore unitario di mercato riferito alla superficie commerciale si sono effettuate le dovute ricerche presso gli operatori immobiliari della zona.

Dall'analisi e indagini effettuate si ritiene che il prezzo medio unitario per immobili in condizioni ordinarie da realizzare con riferimento alle tipologie e destinazioni nonché agli indici e parametri urbanistici previsti e con riferimento al raggiungimento di livelli di qualità energetica e sostenibilità previsti dalle norme vigenti in materia di criteri ambientali minimi, è pari a €/mq 1.350,00.

Il valore di mercato del complesso edilizio residenziale realizzabile sul lotto in esame di superficie catastale pari a mq 3.953 risulta :

$$\text{mq } 4.743 \times \text{€/mq } 1.350,00 = \text{€ } 6.403.050,00$$

Costo tecnico di costruzione del complesso edilizio

In relazione alla tipologia edilizia prevista i costi ordinari di costruzione nel periodo considerato, comprensivi dell'utile d'impresa e sistemazione esterna, per l'intervento di trasformazione edilizia riferito alla superficie complessiva incrementata della percentuale della superficie non residenziale, risultano, in un confronto con valori unitari per opere simili e da realizzare nel rispetto delle norme per l'edilizia sostenibile, pari a € 900/mq di superficie.

Da ciò consegue che il costo tecnico di costruzione del complesso residenziale realizzabile sul lotto di superficie di mq 3.953 risulta:

$$\text{mq } 4.743 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€ } 4.268.700,00.$$

Contributo di costruzione

Per consentire la costruzione del complesso edilizio dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la realizzazione delle opere di urbanizzazione indicate in convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la corresponsione del costo di costruzione.

Considerato che la Società ha già provveduto a cedere al Comune le aree per strade e parcheggi e per il verde attrezzato, il contributo di costruzione che comprende il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, calcolato sulla base di un preventivo sommario, e il costo di costruzione, calcolato sulla base delle tabelle parametriche comunali, risulta pari a circa € 510.000,00.

Onorari professionali

Gli onorari professionali spettanti ai professionisti che intervengono nelle fasi di rilievo, progettazione urbanistico-edilizia e delle opere di urbanizzazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, ecc., con riferimento alle tariffe vigenti, vengono stimati in ragione dell' 8 % del costo tecnico di costruzione del complesso edilizio e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Pertanto, gli onorari professionali risultano pari a € 373.016,00.

Interessi passivi

La stima si riferisce agli interessi passivi sull'intero ammontare delle somme necessarie per la trasformazione edilizia e comprende, pertanto, anche l'aliquota degli interessi relativi all'acquisto dell'area edificabile che, come detto, costituisce l'incognita della espressione sopra indicata.

In questa fase all'area edificabile, in considerazione della sua ubicazione e destinazione urbanistica, oltre che della carenza di opere di urbanizzazione, può assegnarsi un valore di massima per approssimazione pari al 15 % del valore del complesso edilizio.

In merito alla definizione dei tempi in cui le diverse somme necessarie per la realizzazione dell'edificio verranno erogate, si può ritenere, per approssimazione, che l'intero complesso dei costi venga sostenuto all'incirca nella metà del tempo necessario alla trasformazione stessa che si può stimare in due anni. Il saggio unitario annuo viene assunto con riferimento ai tassi correnti di mercato nella misura del 3%.

In base alle valutazioni sopra riportate, gli interessi risultano pari a:

$$I = [Ct + (15 \% Vmf) + Cc + Op] \times 3/100 \times 1 =$$

$$\text{€ } [4.268.700 + 960.457,50 + 510.000,00 + 373.016,00] \times 3/100 \times 1 = \text{€ } 183.365,20$$

Profitto

Nel campo dell'investimento edilizio la determinazione del profitto si presenta come un'operazione

approssimativa in quanto intimamente connessa a diversi fattori non sempre tutti prevedibili.

Comunque sulla scorta delle effettive condizioni dello specifico mercato immobiliare ed in riferimento alla particolare tipologia di operazione immobiliare, per la sua localizzazione, destinazione d'uso, dimensione, nonché per l'intero ammontare dei capitali necessari, può ritenersi ordinario per un imprenditore un profitto lordo commisurato all'intero ammontare dei capitali necessari in cui è compresa la somma relativa al costo di acquisizione dell'area.

Nel caso in esame il profitto ordinario può stimarsi pari al 10% del costo complessivo dell'investimento. Pertanto, attribuendo all'area un valore approssimato come indicato nella determinazione degli interessi, il profitto risulta pari a

$$P = [Ct + (15 \% Vmf) + Cc + Op + I] \times 10/100 =$$
$$= € [4.268.700 + 960.457,50 + 510.000,00 + 373.016,00 + 183.365,20] \times 10/100 = € 629.553,87.$$

Saggio di interesse

Il saggio r viene di norma assunto in misura corrispondente ai saggi di interesse bancari riferiti all'anno della stima. Nel caso in esame, da indagini eseguite, si può ritenere pari al 3%.

Numero di anni

Poiché trattasi di trasformazione che interessa un unico lotto su cui realizzare un complesso edilizio di mc 11.859, si può ipotizzare una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a due anni.

Valore di mercato del terreno

Esaminati e stimati i parametri che influiscono sulla determinazione del valore di trasformazione impiegato come metodo di stima, si perviene, introducendo i valori degli stessi nella formulazione matematica del metodo precedentemente indicato, al più probabile valore di mercato dell'area edificabile in oggetto all'inizio dell'anno 2026.

$$VA = \frac{Vmf - (Ct + Cc + Op + I + P)}{(1+r)^n} =$$

$$VA = € 6.403.050,00 - € (4.268.700,00 + 510.000,00 + 373.016,00 + 183.365,20 + 629.553,87) / 1,0609 = € 438.414,93 / 1,0609 = € 413.248,12$$

Pertanto il più probabile valore venale del lotto in esame di mq 3.953 tipizzato Zona C1 nel Piano Particolareggiato – località Mazzapinta - risulta pari a € 413.248,12 in c. t. € 413.000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima

La particolare situazione del mercato immobiliare del piccolo centro urbano anche in riferimento alle caratteristiche e dimensioni del lotto in esame, i vincoli ed eventuali oneri, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria rispetto all'acquisto da libero mercato, consentono al sottoscritto di proporre una riduzione del 15% da applicare al valore del bene come sopra stimato di € 413.000,00.

Il sottoscritto, pertanto, propone per il lotto di terreno edificabile in esame il valore, al netto della riduzione sopra proposta, pari a € 351.050,00.

Tanto per l'espletamento dell'incarico.

Si allegano:

- All. 1 -Inquadramento territoriale da Google Maps ;
- All. 2 - Stralcio mappa catastale terreni -Foglio 3;
- All. 3 -Visure per immobile Catasto Terreni;
- All. 4 – Documentazione fotografica;
- All. 5 – Relazione ipo-catastale;
- All. 6 - Tav. 7 del Piano Particolareggiato – Planimetria di progetto su catastale. Fili fissi;
- All. 7 - Tav. 11 del Piano Particolareggiato – Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 8 - Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 9 – Tav. 9 del Piano Particolareggiato – Tipologie edilizie.

Lecce, 19.01.2026

Il C.T.U.
(ing. Panfilo Traficante)

