TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA (CCI)

4-5/2025

GIUDICE:

DOTT.SSA ANNAFRANCESCA CAPONE

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tecnico incaricato: Geom. Giuseppe Caputo
iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Lecce al N. 3807
C.F. CPT GPP 83R21 B506P - P.Iva 04445520754
con studio in Campi Sal.na (Lecce) Corso Italia n. 50
telefono: 328 - 22 95 421
PEC: giuseppe.caputo3@geopec.it
email: giuseppecaputo14@yahoo.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

LOTTO A Corpo 1

terreno in Nardò (LE) alla via GAIO GIULIO FEDRO, dalla superficie catastale di circa **388,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà di**********.

L'immobile in parola è ubicato su due vie, ovvero via GAIO GIULIO FEDRO sul lato ovest, e su via NOSSIDE sul lato sud, recintato su entrambi i fronti strada, con rete metallica e paletti in ferro, fissata su base in blocchi di tufo per una sola linea; sul lato est è recintato con muratura in blocchi per circa tre file con sovrastante rete metallica e paletti, posizionata presso il confine con altra particella; sul lato nord non sono presenti recinzioni, seppur confina con la particella 253 intestata ad *"ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUGLIESE"* , pertanto si presume l'esistenza di condotta interrata.

Il terreno si presenta, incolto con esistenza di quattro alberi e vegetazione bassa spontanea. Identificato al catasto terreni: **foglio 120 allegato A particella 252,** qualità seminativo di classe III reddito dominicale Euro 1,60; - reddito agrario Euro 1,10; Superficie catastale da visura: 388 mq. Superficie cartografica da estratto di mappa catastale: 405 mq.

LOTTO B Corpo 1

terreno in Nardò (LE) alla via GAIO GIULIO FEDRO, dalla superficie catastale di circa **388,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà di**********.

L'immobile in parola è ubicato su due vie, ovvero via GAIO GIULIO FEDRO sul lato ovest, e su via NOSSIDE sul lato sud, recintato su entrambi i fronti strada, con rete metallica e paletti in ferro, fissata su base in blocchi di tufo per una sola linea; sul lato est è recintato con muratura in blocchi per circa tre file con sovrastante rete metallica e paletti, posizionata presso il confine con altra particella; sul lato nord non sono presenti recinzioni, seppur confina con la particella 253 intestata ad *"ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUGLIESE"* , pertanto si presume l'esistenza di condotta interrata.

Il terreno si presenta, incolto con esistenza di quattro alberi e vegetazione bassa spontanea. Identificato al catasto terreni: **foglio 120 allegato A particella 252,** qualità seminativo di classe III reddito dominicale Euro 1,60; - reddito agrario Euro 1,10; Superficie catastale da visura: 388 mq. Superficie cartografica da estratto di mappa catastale: 405 mq.

LOTTO C Corpo 2

terreno in Nardò (LE) alla via GAIO GIULIO FEDRO, dalla superficie catastale di circa **232,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà di**********.

L'immobile in parola è ubicato sulla via GAIO GIULIO FEDRO sul lato ovest, recintato sul fronte strada, con rete metallica e paletti in ferro, fissata su base in blocchi di tufo per una sola linea; sul lato est è recintato con muratura in blocchi per circa tre file con sovrastante rete metallica e paletti, posizionata presso il confine con altra particella; sul lato sud non sono presenti recinzioni, seppur confina con la particella 253 intestata ad *"ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUGLIESE"* , pertanto si presume l'esistenza di condotta interrata; sul lato nord, il confine con altra particella è evidenziato dalla disuguaglianza del terreno, che risulta pulito da vegetazione; inoltre un picchetto in ferro, è posizionato in prossimità del confine.

Il terreno si presenta, incolto con esistenza di 2 alberi e vegetazione bassa spontanea. Identificato al catasto terreni: **foglio 120 allegato A particella 827,** qualità seminativo di classe V - reddito dominicale Euro 0,18; - reddito agrario Euro 01,30; Superficie catastale da visura: 232 mq. Superficie cartografica da estratto di mappa catastale: 248 mq.

LOTTO D Corpo 2

terreno in Nardò (LE) alla via GAIO GIULIO FEDRO, dalla superficie catastale di circa **232,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà di*********.

L'immobile in parola è ubicato sulla via GAIO GIULIO FEDRO sul lato ovest, recintato sul fronte strada, con rete metallica e paletti in ferro, fissata su base in blocchi di tufo per una sola linea; sul lato est è recintato con muratura in blocchi per circa tre file con sovrastante rete metallica e paletti, posizionata presso il confine con altra particella; sul lato sud non sono presenti recinzioni, seppur confina con la particella 253 intestata ad *"ENTE AUTONOMO ACQUEDOTTO PUGLIESE"* , pertanto si presume l'esistenza di condotta interrata; sul lato nord, il confine con altra particella è evidenziato dalla disuguaglianza del terreno, che risulta pulito da vegetazione; inoltre un picchetto in ferro, è posizionato in prossimità del confine.

Il terreno si presenta, incolto con esistenza di 2 alberi e vegetazione bassa spontanea. Identificato al catasto terreni: **foglio 120 allegato A particella 827,** qualità seminativo di classe V - reddito dominicale Euro 0,18; - reddito agrario Euro 01,30; Superficie catastale da visura: 232 mq. Superficie cartografica da estratto di mappa catastale: 248 mq.

2. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, il giorno 06 03 2026, presso gli immobili alla via GAIO GIULIO FEDRO (lotti A, B, C, D), gli stessi risultavano liberi.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

01_ISCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 2269 Registro Generale 24318 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 180/2023 del 26/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

02_TRASCRIZIONE del 14/04/2025 - Registro Particolare 10849 Registro Generale 13236 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 215/2024 del 30/01/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

4. ALTRE INFORMAZIONI:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LOTTO A,B,C,D fg. 120 part. 252 e 827 di NARDO':

Attuali proprietari:

******* (CF*******) Proprieta' per 1/2

********** (CF**********) Proprieta' per 1/2

*"DA ATTO DI COMPRAVENDITA del 25/11/2013, Pubblico ufficiale ********Sede MATINO (LE) Repertorio n. 18822 - Trascrzione n. 28263.1/2013 Reparto PI di LECCE in atti dal 10/12/2013".*

Precedenti proprietari:

********* (CF*********) Proprieta' per 1/1

*"DA ATTO DI DIVISIONE del 26/04/2006 Pubblico ufficiale *****Sede PARABITA (LE) Repertorio n. 20177 - Trascrizione n. 11906.3/2006 Reparto PI di LECCE - Pratica n. LE0138737 in atti dal 14/06/2006".*

6. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per gli immobili oggetto di perizia è stata presentata dallo scrivente: "Richiesta di certificato di destinazione urbanistica", trasmessa il 02/03/2026 all'U.t.c. a mezzo pec; tale certificato è stato ritirato in data 06/03/2026. Sullo stesso non viene menzionata la presenza della recinzione, per la quale gli attuali proprietari non hanno presentato nessuna pratica edilizia.

I terreni ricadono in zona B21-zone urbanizzate degli insediamenti costieri e rurali; tale zona, seppur ha un discreto indice di fabbricabilità, prescrive un arretramento dal filo stradale di metri 5, e la larghezza dei terreni è di circa 8 metri; inoltre ricadono in zone sottoposte a vincoli paesaggistici imposti dal PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE.

7. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di recinzione su tre lati dei terreni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la rimozione della recinzione sui fronti strada che non rispetta l'arretramento dal filo stradale e recinzione presente su confini con p.lla AQP; presentazione di idonea pratica edilizia per la sanatoria della recinzione sul confine est. Stimato un costo di opere edilizie e pratica edilizia in euro 10.000,00.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- quota parte 1/2 di ******per regolarizzazione: €.5.000,00
- quota parte 1/2 di *******per regolarizzazione: €.5.000,00

8. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le già descritte difformità tra superficie catastale da visura e superficie cartografica da estratto di mappa catastale sono nelle tolleranza catastali ammissibili. Tuttavia l'assenza della materializzazione confini sul posto, con proprietà privata a nord, con proprietà AQP sia a nord che a sud, implica la facoltà di svolgere un azione di regolamento di confini.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di eventuale regolamento di confini:

- quota parte 1/2 di ******per regolarizzazione: €.1.500,00
- quota parte 1/2 di ********per regolarizzazione: €.1.500,00

9. DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona urbanizzata, molto prossima all'abitato, le zone limitrofe si trovano in un'area turistica (i più importanti centri limitrofi sono SANTA CATERINA, SANTA MARIA AL BAGNO, NARDO', GALLIPOLI, GALATONE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti in prossimità dei terreni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI
aeroporto distante 60 KM CIRCA
tangenziale distante 2,00 KM CIRCA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
Non è provvisto di attestato di prestazione energetica.

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI LOTTI:

Metodo Sintetico Comparativo.
Il bene viene determinato con riferimento a recenti valori di compravendita di immobili aventi simili caratteristiche ed apportando le necessarie correzioni in funzione delle peculiarità del bene.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Lecce, agenzie: Lecce, osservatori del mercato immobiliare Lecce.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:
- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):
RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI LOTTI:

LOTTI	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie commerciale totale (mq)	Valore (Euro/mq)	Valore per quota 1/2 (Euro)
LOTTO A Corpo 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà di *****fgl. 120 p.lla 252**	388	1	388	120	23. 280,00
LOTTO B Corpo 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà di *******fgl. 120 p.lla 252**	388	1	388	120	23. 280,00
LOTTO C Corpo 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà di *******fgl. 120 p.lla 827**	232	1	232	120	13. 920,00
LOTTO D Corpo 2 per la quota di 1/2 di piena proprietà di ********fgl. 120 p.lla 827**	232	1	232	120	13. 920,00
				VALORE TOTALE	74. 400,00

Valore totale intero	€. 74.400,00
Valore LOTTO A intero	€. 23. 280,00
Valore LOTTO B intero	€. 23. 280,00
Valore LOTTO C intero	€. 13. 920,00
Valore LOTTO D intero	€. 13. 920,00

Spese di regolarizzazione delle difformità	€. 10.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità quota parte	€. 5.000,00
Spese di azione regolamento di confini	€. 3.000,00
Spese di azione regolamento di confini quota parte	€. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova

(al netto delle spese di regolarizzazione)

Valore LOTTO A	€.	20.030,00
Valore LOTTO B	€.	20.030,00
Valore LOTTO C	€.	10.670,00
Valore LOTTO D	€.	10.670,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore LOTTO A	€.	18.027,00
Valore LOTTO B	€.	18.027,00
Valore LOTTO C	€.	9.603,00
Valore LOTTO D	€.	9.603,00

Si allega alla presente:

ALL. A_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL. B_VISURE STORICHE CATASTALI

ALL. C_ ESTRATTO DI MAPPA, ORTOFOTO CON EDM

ALL. D_ISPEZIONI IPOTECARIE

ALL. E_ CERTIFICATO DI DESTINAZINE URBANISTICA

ALL. F_ ESTRATTO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ALL. G_ ESTRATTO CARTOGRAFIA DEL P.R.G.

ALL. H_ PLANIMETRIA DA SOPRALLUOGO

ALL. I_ NOTA SPESE E COMPETENZE.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Campi Sal., 13 03 2026

IL TECNICO INCARICATO

