

**TRIBUNALE CIVILE DI LECCE
SEZIONE I CIVILE**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

R.G. N. 6349/2020

**GIUDICE DEL PROCEDIMENTO
DOTT. KATIA PINTO**

RICORRENTE:

[REDACTED]

RESISTENTE:

[REDACTED]

ELABORATO PERITALE

C.T.U.

ING. RUGGERO SERRANO

VIA DON LUIGI STURZO 13

73100 - LECCE

TEL 0832/452918

CELL. 348/2589637

C.F.: SRR RGR 74R01-E506R

P. IVA: 03753170756

ruggero.serrano@ingpec.eu - studioingserrano@gmail.com



Partendo da un valore stimato di €/mq 2,00 e moltiplicato per i coefficienti riferiti ai coefficienti correttivi attribuiti secondo le caratteristiche del lotto, che fanno riferimento a giacitura, accesso al lotto, forma, ampiezza e ubicazione, otteniamo il seguente valore unitario:

$$\text{€/mq } 2,00 * 1,00 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 0,95 = \text{€/mq } 1,80$$

Quindi, il valore unitario, moltiplicato per la superficie del terreno determinerà il valore complessivo del fondo così come di seguito indicato:

$$\text{V. fondo} = \text{€/mq } 1,80 \times \text{mq } 24.870 = \text{€ } 44.766,00$$

Si arrotonda a € 45.000,00 (euro quarantacinquemila,00)

VALUTAZIONE DEL LOTTO 3 - TERRENO IN SCORRANO (LE)

Dati generali

- Tipologia: terreno con potenzialità edificatoria
- Dati catastali: Il bene viene identificato al Catasto del Comune di Scorrano (Le) al foglio 17, particella 483, seminativo cl. 2, consistenza di mq 375 - R.D. € 2,13 - R.A. € 1,16.

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
17	483		-	SEMINATIVO 2	03 75		Euro 2,13 L. 4.125	Euro 1,16 L. 2.250

- Proprietà: attualmente l'immobile risulta essere di proprietà [redacted] per la quota di 111/1000 [redacted] per la quota di 111/1000, [redacted] per la quota di 111/1000, [redacted] per la quota di 334/2000, [redacted] per la quota di 334/2000 [redacted] per la quota di 166/1000, [redacted] per la quota di 167/1000 (Cfr. Allegato 2 - Documentazione Catastale).
- Ubicazione e confini: Il lotto in oggetto è sito nell'agro di Scorrano (Le), confina a sud con part.lla 484 e part.lla 1130, a est con part.lla 19 a nord con strada comunale (via G. Verdi) ed infine a ovest con strada comunale (via G. Verdi) e part.lla 1130.

Situazione urbanistica

Da ricerche svolte presso gli uffici preposti, è emerso che il bene ricade in "Zona B1/a" -

Completamento edilizio, è soggetto alle prescrizioni citate nel dettaglio nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (Cfr. **Allegato 3 - Documentazione urbanistica**) secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Edilizio Comunale Tipo (RET) di cui all'art. 4, comma 1-sexies, del DPR 380/2001, recepito con D.G.R. 11 aprile 2017 n. 554 e ss.mm.ii..

Le norme previste dallo Strumento urbanistico del Comune di Scorrano, sono le seguenti:

"Articolo 19 - Zona B - Completamento edilizio

Tale zona comprende gli insediamenti attuali di più recente formazione, non ancora saturati e privi di caratteristiche unitarie. Nelle aree libere sono consentite nuove costruzioni con le caratteristiche volumetriche ed i tipi edilizi conformi a quelli già realizzati nell'isolato e comunque con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq.

Per i tipi marginali e contigui a filo stradale, l'altezza dovrà essere mantenuta nell'inclinata del rapporto di 5/4 con la larghezza stradale e con gli spazi interposti, con un massimo di m. 10,50.

È consentita la fabbricazione di lotti singoli con fronte prospiciente su strada già esistente ed il completamento di edifici, secondo le caratteristiche dei tipi edilizi già attuati nella zona e con il rispetto, di tutte le altre norme del presente Regolamento.

Non saranno autorizzate costruzioni su lotti irregolari o inclinati rispetto al fronte stradale che non consentono la realizzazione di unità fabbricative regolari, né le aree residue circostanti non siano suscettibili di autonome costruzioni.

In tal caso è fatto obbligo ai proprietari di rilottizzare con permuta e conguagli le proprie aree per la formazione di lotti regolari. (1)

Per le zone B1b l'edificazione è subordinata al progetto di piano quadro esteso all'intera zona delimitata da strade; esso contiene l'individuazione delle opere primarie e secondarie di urbanizzazione, dà direttive per le realizzazioni edilizie, viene adottato dal Consiglio Comunale ed approvato dall'Ente Regionale con la procedura di cui all'art. 8 della Legge n. 765.

(1) V. Circ. n°344 del 4/5/1972, Ass.to all'Urbanistica ai LL.PP. della Reg. Puglia (art.7,9 Zone Omog. B) Salvo deroga del Consiglio Comunale".

Descrizione del bene

Trattasi di un suolo ubicato in agro di Scorrano, all'incrocio tra la via Supersano e la via Giuseppe Verdi a brevissima distanza dal centro storico. Il contesto urbano nel quale è inserito è periferico, ma in via di sviluppo, con presenza di vari fabbricati di nuova costruzione e di lotti non ancora edificati.

La zona è servita da strada comunale asfaltata ed è facilmente raggiungibile dalla Strada

Statale 257 e quindi dalla 367 che assicurano collegamenti agevoli con il capoluogo e i principali centri urbani. Inoltre la zona è già dotata di infrastrutture e servizi che costituiscono le opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, illuminazione pubblica, ecc.). Il lotto in esame è attualmente delimitato da un muro alto circa mt 2,50 in blocchi di tufo, e l'accesso avviene attraverso un cancello in legno a doppia anta. Il piano stradale è ad un'altezza maggiore rispetto al piano all'interno del suolo in esame.

Il lotto presenta una forma rettangolare.

Come si desume anche dalle foto, il terreno ha andamento regolare e al suo interno è presente una sola piantumazione arborea, la restante superficie è ricoperta da vegetazione spontanea.

Stato dei luoghi

Al momento del sopralluogo, il lotto risulta essere libero. È delimitato da muro di recinzione su tre lati ed è confinante con altro edificio sul quarto lato.

Consistenza del bene

Il lotto in esame ha una superficie complessiva pari a mq 375,00.

Stima del bene

Ai fini della rilevazione del valore di mercato del fondo in esame si è scelto di operare una ricerca sul territorio attraverso operatori del settore immobiliare e si è proceduto secondo una stima sintetica del tipo comparativo finalizzato alla determinazione di un probabile valore unitario al metro quadro. Attribuendo il valore sulla base di un'accurata indagine di mercato e la comparazione con beni aventi caratteristiche e possibilità edificatorie simili in zone limitrofe, si è potuto costituire una scala di valori noti e quindi attribuire il giusto valore all'immobile in esame.

A tal scopo la presente stima ha considerato le caratteristiche estrinseche e le caratteristiche intrinseche della zona, nello specifico il mercato di compravendita della zona, le dotazioni del comprensorio, ubicazione e servizi esterni nel primo caso e orientamento, panoramicità del luogo, configurazione geologica del terreno, salubrità del luogo, ecc. nel secondo caso.

Da una serie di dati ed informazioni assunte in merito a compravendite di beni simili, in considerazione delle sue peculiarità, delle condizioni fisiche, e in particolar modo

degli indici di fabbricabilità fondiaria previsti per la zona in esame e indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione, che sono di 5 mc/mq, si svilupperebbe una volumetria ottimale di mc 1.875 ottenendo così un valore pari a €/mc 27,00.

Per quanto detto, si ritiene congruo attribuire al lotto il seguente valore:

$$V. \text{ del lotto} = \text{€/mc } 27,00 \times \text{mc } 1.875 = \text{€ } 50.625,00$$

Si arrotonda a € 51.000,00 (euro cinquantunomila,00)

Inoltre, si è tenuto conto delle dotazioni del lotto in esame, nello specifico si è stimato anche il valore del muro di recinzione e si ottenuto il seguente valore:

- muro di recinzione: a corpo € 5.000,00

$$V. \text{ del lotto} = \text{€ } 51.000,00 + \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 56.000,00 \text{ (Euro cinquantaseimila,00)}$$