

SOVRAINDEBITAMENTO N. 11/2023

GIUDICE: Dott. Antonio BARBETTA

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE
- TERRENI IN MINERVINO -**

Ing. Massimiliano BURSOMANNO

Via Aldo Piccinno n. 80 – 73100 Lecce
Tel./Fax: 0832.1942964 – Cell: 392.3430307
E-mail: massimiliano.bursomanno@gmail.com

SOMMARIO

RELAZIONE TECNICA _____	3
1. PREMESSA _____	3
2. COMPENDIO IMMOBILIARE _____	3
3. IMMOBILE 02 – TERRENI IN MINERVINO (LE) _____	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE 02 _____	5
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE – IMMOBILE 03 _____	9
3.3 SOMMARIA DESCRIZIONE, CONSISTENZA E DOCU FOTOGRAFICA – IMMOBILE 02 _____	9
3.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – IMMOBILE 02 _____	14
3.4.1 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG – PARTICELLA 677 _____	14
3.4.2 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG – PARTICELLA 678 _____	15
3.4.3 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PTTR – PARTICELLE 677 E 678 _____	18
3.4.4 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PAI – PARTICELLE 677 E 678 _____	20
3.4.5 CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE – PARTICELLE 677 E 678 _____	22
3.1 FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI - IMMOBILE 02 _____	22
4.5.1 VINCOLI FISSATI DALL'AUTORITÀ PUBBLICA - 02 _____	22
4.5.2 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI - 02 _____	22
3.2 COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE - IMMOBILE 02 (Solo per beni in comproprietà) _____	23
3.3 VALUTAZIONE DEL BENE - IMMOBILE 02 _____	23
3.4 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE 03. _____	27
3.5 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO DEL BENE 03. _____	27
3.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE 03 _____	27
4. CONCLUSIONI 02 _____	28
5. ELENCO ALLEGATI 02 _____	29

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano BURSOMANNO, con studio tecnico in Lecce, via Aldo Piccinno, 80 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecce al N° 2904, in data 22/12/2023, è stato incaricato dall'Avv. TOTARO Ilaria, in qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata del tribunale di Lecce N. 11/2023 del sovraindebitato , previa autorizzazione da parte del G.D. dott. Antonio BARBETTA, ad effettuare la valutazione dei terreni di seguito specificati al fine di individuare il loro valore di mercato

1. PREMESSA

Dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale presso il N.C.E. U. di Lecce, di informazioni in ordine alla caratterizzazione urbanistica dei terreni da parte delle amministrazioni in cui sono ubicati, dei costi di possesso e mantenimento e della presenza di eventuali trascrizioni pregiudizievoli, con successivo lavoro di tavolo, il sottoscritto, provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Inoltre lo scrivente precisa che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo alla redazione di stime immobiliari ed all'acquisizione di dati di mercato della zona in cui è collocato il bene;
- ha visionato personalmente i beni oggetto di stima.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della predetta documentazione acquisita.

Si precisa che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile e pertanto interpretabile non in maniera puntuale ma compresa in un intervallo di valori e soggetta ad una validità temporale dettata dalla variabilità dei dati e dei conseguenti metodi di stima utilizzati.

2. COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare riferito alla Sovraindebitata è il seguente:

- 01) 

02) **IMMOBILE 02:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:

— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].

— al foglio. 9, particella 678, orto di 386 [m²].

03) **IMMOBILE 03:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:
— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].

04) **IMMOBILE 04:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:
— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].

05) **IMMOBILE 05:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:
— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].
— al foglio 9, particella 678, orto di 386 [m²].

06) **IMMOBILE 06:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:
— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].

07) **IMMOBILE 07:** Terreni in piena proprietà 1/1 in Minervino distinto al NCT e rispettivamente:
— al foglio 9, particella 677, orto di 4.729 [m²].

La presente relazione si riferisce al solo immobile 2) presente nel Comune di Minervino di Lecce, avendo già valutato, con altra stima, l'immobile 1) e rimandando ad altre analisi i restanti beni.



3. IMMOBILE 02 – TERRENI IN MINERVINO (LE)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE – IMMOBILE 02

Si rappresenta, di seguito, un inquadramento dell'immobile 02 oggetto di stima attraverso la descrizione dell'ubicazione all'interno del territorio cittadino, delle caratteristiche proprie e della zona in cui è ubicato, dei dati catastali, di quelli urbanistici, della provenienza, dell'eventuale presenza di servitù vincoli e convenzioni nonché dell'esistenza trascrizioni pregiudizievoli.

3.1.1 UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DI ZONA – IMMOBILE 02

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un terreno ubicato nel Comune di Minervino di Lecce in provincia di Lecce.

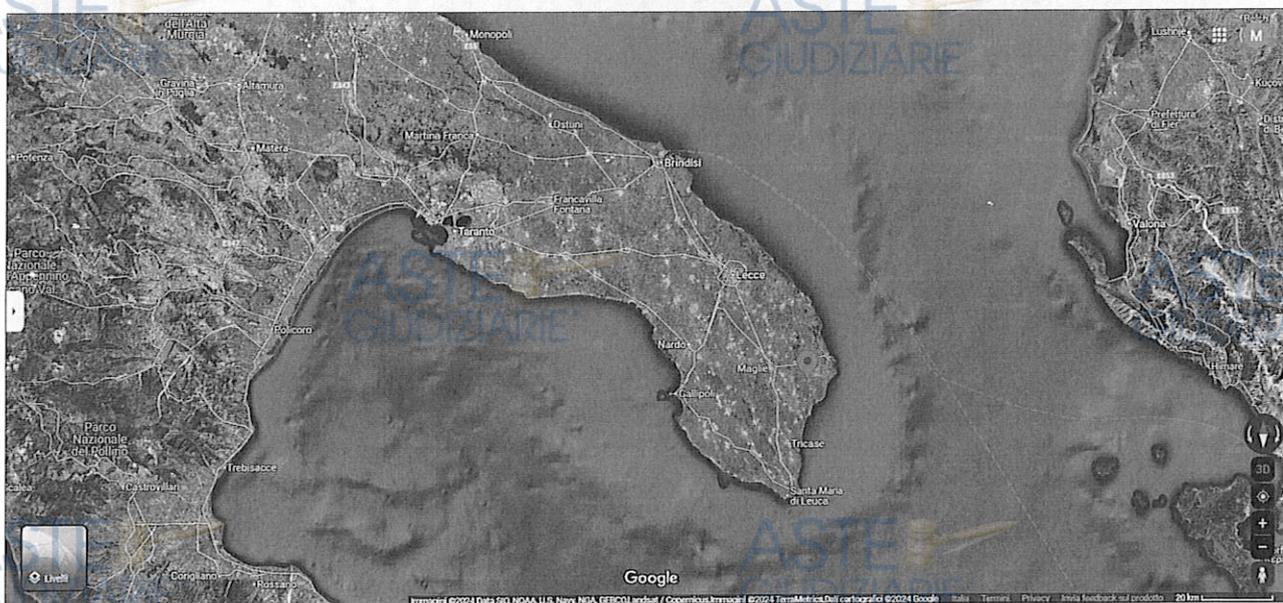


Immagine 1: Inquadramento Comunale (fonte google maps).

L'immobile è costituito da due particelle di terreno ubicate nel Comune di Minervino di Lecce in provincia di Lecce e risulta inserito in una zona semi-periferica posta ad ovest del paese lungo la S.P. 56 Minervino-Poggiardo, tra la stessa e la vie Chiusure nuove (posta a nord).

La S.P. 56 è un'importante arteria del paese che lo collega sia con la Frazione di Specchia Gallone che con il paese di Poggiardo.

La zona in cui è ubicato l'immobile si presenta in parte edificata con edifici a prevalente destinazione residenziale ed in parte costituita da aree a verde agricolo, risulta ben collegata con le principali via di accesso e risulta urbanizzata parzialmente nella sola zona edificata con presenza dei servizi principali quali **rete del gas, rete idrica e rete fognaria.**

L'immobile presenta le seguenti distanze dai principali servizi ed attrattori:

Servizio/attrattore	Distanza
Centro città	700 [m]
Stazione ferroviaria	6 [km] (Poggiardo)
Città di Lecce	46,00 [km]
Aeroporto di Brindisi	85,00 [km]

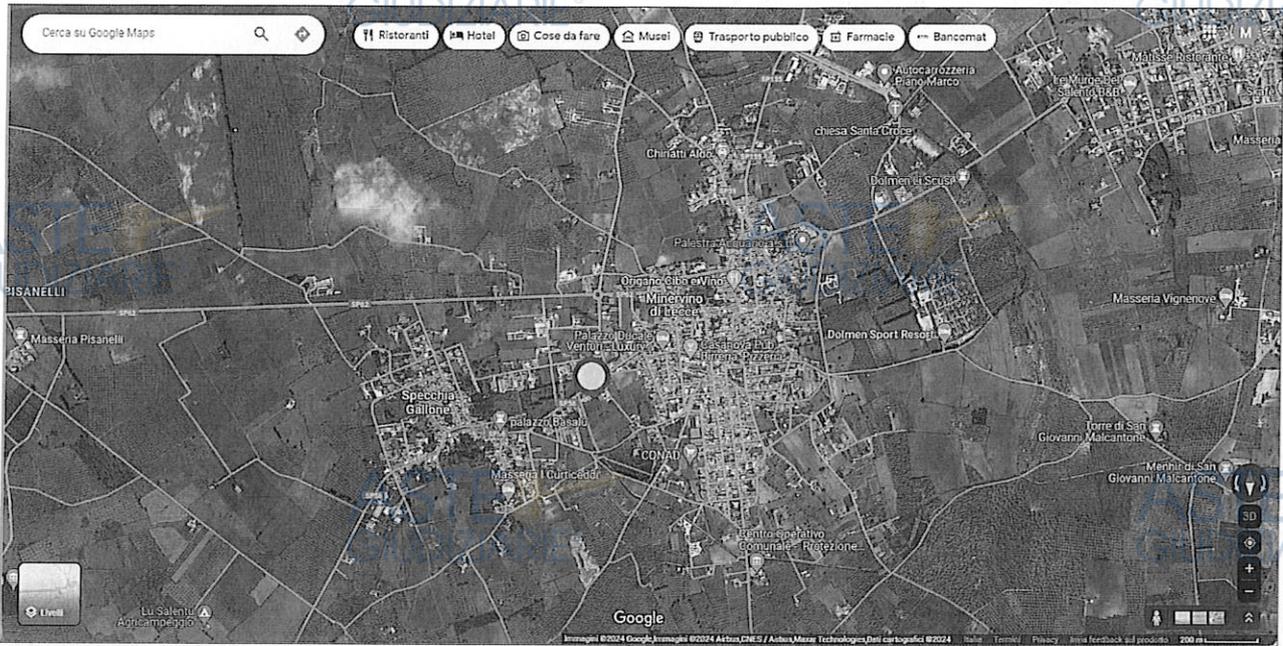


Immagine 2: Inquadramento generale dell'immobile – Posizione all'interno del territorio comunale (fonte google maps).



Immagine 3: Inquadramento generale dell'immobile – Particolare area (fonte google maps).

3.1.2 DATI CATASTALI – IMMOBILE 02

Le due particelle, attigue, che costituiscono il terreno oggetto di stima risultano censite all’Agenzia delle Entrate sez. Territorio della Provincia di Lecce – Minervino di Lecce - come segue:

Denominazione Intestati:

- - Diritto di: Proprietà 1000/1000.

Catasto	Ubicazione	Fg.	P.IIa	Sub	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Reddito Domin.	Reddito Agrario
T	Minervino di Lecce (F221) (LE)	9	677		Orto	01	0	47	29	€ 479,14	€ 255,54
T	Minervino di Lecce (F221) (LE)	9	678		Orto	01	0	03	86	€ 7,48	€ 3,99

Immobile predecessore Comune di MINERVINO DI LECCE (F221) (LE) Foglio 9 Particella 87.



Immagine 4: Inquadramento degli immobili con la rappresentazione delle particelle catastali su vista satellitare (fonte www.mappecatato.it).

Il tutto come da visura storica dell’immobile ed estratto di mappa catastale (ALLEGATO 01 e ALLEGATO 02) allegati alla presente.

3.1.3 PROVENIENZA – IMMOBILE 03

Da visura catastale storica la provenienza è per:

- Impianto meccanografico del 10/02/1976.

— Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale POSITANO ALFREDO Sede POGGIARDO (LE) Repertorio n. 59810 Sede MAGLIE (LE) Registrazione Volume 1 n. 2010 registrato in data 13/08/1985 - n. 3153.1/1986 in atti dal 07/04/1992.

— Atto del 26/07/1985 Pubblico ufficiale POSITANO ALFREDO Sede POGGIARDO (LE) Repertorio n. 59810 Sede MAGLIE (LE) Registrazione Volume 1 n. 2010 registrato in data 13/08/1985 - n. 3153.3/1986 in atti dal 07/04/1992.

— FRAZIONAMENTO in atti dal 07/04/1992 (n. 42.1/1984).

— RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 16/01/1999 Pubblico ufficiale Sede LECCE (LE) - Voltura n. 5801.1/2017 - Pratica n. LE0094885 in atti dal 03/04/2017.

— FRAZIONAMENTO del 27/06/2023 Pratica n. LE0119729 in atti dal 27/06/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.28239 32.27/06/2023 presentato il 27/06/2023 (n. 119729.1/2023)

3.1.4 CONFINI – IMMOBILE 03

Il terreno oggetto di stima, costituito dalle due particelle attigue 677 e 678 di cui al foglio 9 del Comune di Minervino, presenta i seguenti confini:

— **A NORD** con:

- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 559
 - Intestazione: **FRANCESCO SILETTA** nata a **LECCE** il **10/03/1910** (LE) **FRANCESCO SILETTA** nato a **LECCE** il **10/03/1910**.
- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 560
 - Intestazione: **FRANCESCO SILETTA** nato a **LECCE** il **10/03/1910** (LE) **FRANCESCO SILETTA** nato a **LECCE** il **10/03/1910**.
- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 561
 - Intestazione: **FRANCESCO SILETTA** nato a **LECCE** il **10/03/1910** (LE) **FRANCESCO SILETTA** nato a **LECCE** il **10/03/1910**.

— **A SUD** con:

- Strada Provinciale 56 (Poggiardo -Minervino -Uggiano)

— **A EST** con:

ASTE GIUDIZIARIE®

- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 675

- Intestazione:  nata a  il 

ASTE GIUDIZIARIE®

- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 676

- Intestazione:  nata a  il 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

— A OVEST

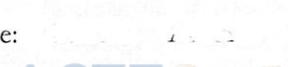
- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 679

- Intestazione:  nato a  C.F.:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Terreno in Minervino di Lecce (LE) di cui al foglio 9, particella 680

- Intestazione:  il  C.F.:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.1.5 PARTI COMUNI E SERVITU' – IMMOBILE 03

Dai dati in possesso dello scrivente, in assenza di un atto di provenienza, non si rilevano parti comuni e servitù che limitano la commerciabilità dell'immobile.

3.1.6 VINCOLI E CONVENZIONI – IMMOBILE 03

Da quanto è stato possibile accertare non si riscontrano elementi, vincoli e convenzioni, che limitano la commerciabilità dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE – IMMOBILE 03

Da quanto è stato possibile accertare non si è riscontrato uno stato di possesso, diverso dalla proprietà, che possa limitare la commerciabilità dell'immobile.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.3 SOMMARIA DESCRIZIONE, CONSISTENZA E DOCU FOTOGRAFICA – IMMOBILE 02

L'appezzamento oggetto di stima presenta una superficie complessiva di 5.115 [m²], dato dalla somma delle superfici delle particelle 677 e 678 di seguito meglio descritte.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

3.3.1. DESCRIZIONE DELLA PARTICELLA 677

Il Terreno di cui al foglio 9 particella 677 è un terreno agricolo di forma trapezoidale che confina a nord con i terreni di altra proprietà rispondenti alle particelle 559, 560 e 561, a sud con la particella 678 avente medesima

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

intestazione (di cui si dirà di seguito), ad est con altro terreno di altra proprietà rispondente alla particella 675 ed a ovest con la particella 679 sempre di altra proprietà.

La particella 678 con cui confina a sud, catastalmente riportata come di proprietà della sig.ra [nome], si presenta in parte come sede stradale (marciapiede) esterna alla carreggiata, rialzata rispetto alla quota della strada e delimitata, sul confine con la particella 677, da muretto in pietra locale alto circa 1,20 [m] del quale non si dispone di notizie tali da poterne determinare, con certezza, l'epoca costruttiva e quindi la legittimità urbanistica. Il predetto muretto presenta un varco di accesso per un passaggio sterrato che partendo dalla SP 56 attraversa tutta la particella 677 e prosegue con la particella 560 congiungendosi con via Chiusure Nuove.

Il terreno, della consistenza catastale di 4'729 [m²], è incolto e con presenza di piante ed arbusti selvatici spontanei e alberi di alto fusto. La particella non presenta altre recinzioni fisiche che ne distinguano i confini con le altre particelle.



Immagine 5: Inquadramento generale della particella – Punti di scatto fotografico (fonte google maps).



Immagine 6: Ripresa fotografica della particella durante il sopralluogo – Punto di scatto 1



Immagine 7: Ripresa fotografica della particella durante il sopralluogo – Punto di scatto 2



Immagine 8: Ripresa fotografica della particella durante il sopralluogo – Punto di scatto 3

3.3.2. DESCRIZIONE DELLA PARTICELLA 678

Il Terreno di cui al foglio 9 particella 678 è una fascia di terreno a destinazione agricola di forma rettangolare che confina a nord con la particella 677 (terreno della stessa proprietà precedentemente descritto), a sud con la carreggiata della S.P. 56, ad est con la particella 680 e ad ovest con la particella 676 entrambi di pari caratteristiche.

La consistenza catastale della particella è di 386 [m²] e come già detto, anche se catastalmente riportata come di proprietà della sig.ra . . . , si presenta come parte della sede stradale esterna alla carreggiata (marciapiede) in calcestruzzo, rialzata e separata dalla particella 678 da un muretto in tufo di epoca costruttiva incerta.

Si osserva che non si è venuti in possesso di alcun atto di esproprio di questa particella da parte del Comune di Minervino che ne giustifichi la trasformazione in sede stradale tuttavia tale area rientra, nelle previsioni del Piano di Fabbricazione vigente del Comune di Minervino di Lecce, come zone territoriale omogenea “G - rispetto cimiteriale stradale” all’interno delle quali è prescritto il divieto di fabbricazione.

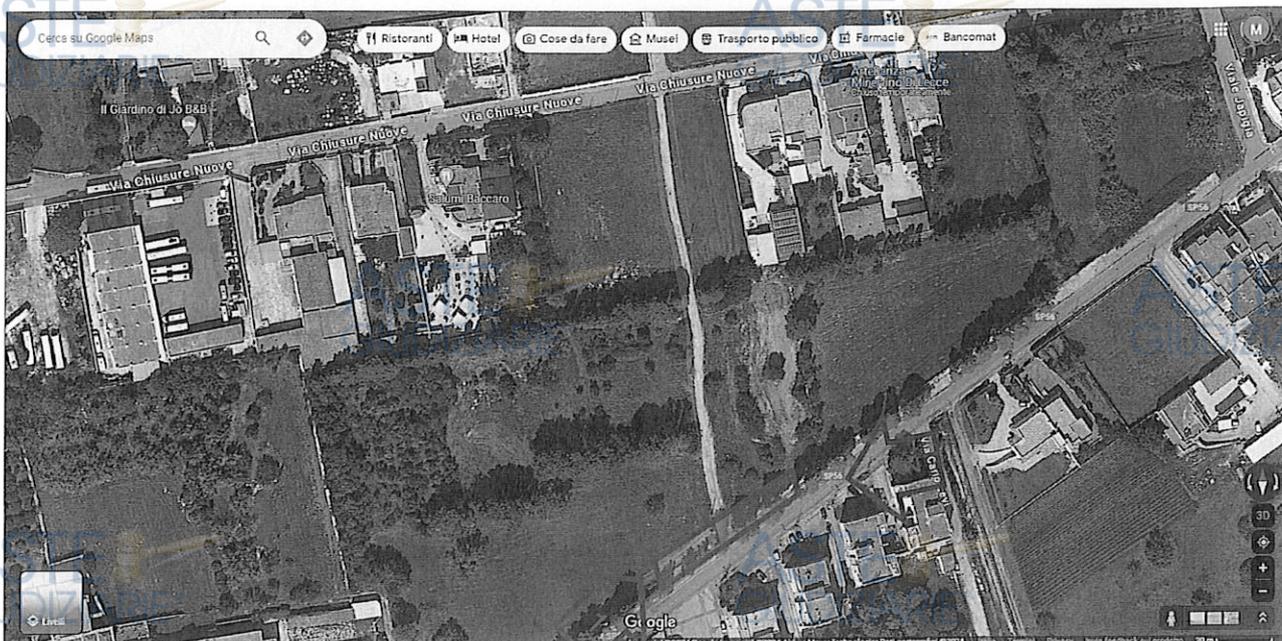


Immagine 9: Inquadratura generale della particella – Punti di scatto fotografico (fonte google maps).



Immagine 10: Ripresa fotografica della particella durante il sopralluogo – Punto di scatto 1



Immagine 11: Ripresa fotografica della particella durante il sopralluogo – Punto di scatto 2

3.4 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – IMMOBILE 02

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica redatta dal Comune di Minervino di Lecce (ALLEGATO 03), si evince che l'immobile ricade in zona E1 Agricola e presenta non ben specificati vincoli paesaggistici e idrogeologici. Di seguito si inquadra l'immobile all'interno dei vincoli territoriali distinti in vincoli da Piano Regolatore Generale Comunale (PRG), vincoli da Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) e vincoli da Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

3.4.1 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG – PARTICELLA 677

Dal punto di vista urbanistico la particella è classificata nel Piano di Fabbricazione vigente come appartenente alle zone agricole "E1", disciplinate dall'art. 73 delle Norme Tecniche di Attuazione. Ne deriva, quindi, che i 4'729 [m²] di superficie che la caratterizzano ricadono in zona E1 i seguenti indici:

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	(per residenza)	Mc/Mq 0,03
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	(per fabb.rurali)	Mc/Mq 0,06
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	(per complesso prod.vo)	Mc/Mq 0,80
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO	(per complesso di fabb. rurali)	Mc/Mq 0,20
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	(casa isolata o colonica)	Mq 8.000
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	(fabbricati rurali)	Mq 6.000
INDICE DI COPERTURA	(per complesso produttivo)	Mq/Mq 0,10
INDICE DI COPERTURA	(per complesso di fabbr. rurali)	Mq/Mq 0,05

Se ne deduce che il lotto costituito dalle due particelle 677 e 678 risulta inedificabile avendo una superficie inferiore alla superficie minima necessaria per l'edificazione.

3.4.2 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PRG - PARTICELLA 678

La particella rientra completamente nelle zone territoriali omogenee "G - rispetto cimiteriale stradale" disciplinate dall'art. 75 del P.d.F. all'interno delle quali vige il divieto di fabbricazione.

ZONE E₁ - E₂

Sono classificate tali parti del territorio destinate ad usi agricoli. Tali zone, per esigenze urbanistiche, hanno caratteristiche e prescrizioni specifiche riportate nei successivi articoli dedicati alle prescrizioni di zona.

Art. 73 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE E₁-E₂.

Dette zone comprendono le parti del territorio non interessate da insediamenti o da altre destinazioni indicate nei precedenti articoli, e le eventuali aree demaniali lungo il litorale.

Sono in genere aree a cultura agricola, vincolate alla loro destinazione con divieto di lottizzazione.

Gli edifici ammessi devono osservare le caratteristiche tecniche contenute nell'art. 61 del R.E.C..

Per le eventuali deroghe si rimanda alle prescrizioni contenute nel successivo art;

Per esigenze urbanistiche le zone anzidette sono state differenziate secondo quanto riportato nella tabella degli standards edilizi e per quanto appresso specificato.

ZONE E₁.

Sono le aree del territorio destinate ad usi agricoli e non interessate ai futuri sviluppi edilizi dei centri abitati. In tali zone sono ammessi edifici per:

- a) usi agricoli (fabbricati rurali) con indice di fabbricabilità fondiario di 0,06 mc./mq.;
- b) case coloniche con ind.fab.fond. di 0,03 mc./mq., siano esse isolate o annesse agli edifici di cui alla lettera a);
- c) impianti produttivi per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli con ind.fab.fond. di 0,8 mc./mq., con la procedura di cui all'art.16 della Legge 6.8.1967 n°765.

Immagine 12: Stralcio NTA zone E comune di Minervino di Lecce.

ZONE E₁
 Sono le zone agricole ubicate nel raggio di influenza dei centri abitati, alle cui sorti future sono più strettamente interessate. Infatti tra queste zone l'Amministrazione comunale potrà mai non reperire le aree da destinare alle eventuali future espansioni.
~~Sono annessi edifici per usi rurali e case coloniche, con indici di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,02 mc/mq, e standard edilizi riportati nella tabella allegata.~~
~~Se indicato, sono inoltre ammessi impianti destinati a scopi di servizio pubblico. Per tali impianti si applica un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,05 mc/mq, su un lotto non inferiore a 1500 mq.~~
~~ma/mq, su un lotto non inferiore a 1500 mq.~~ **Al**

Immagine 13: Stralcio Regolamento Edilizia zone E1 comune di Minervino di Lecce.

ZONE G
 Sono classificate tali le zone di rispetto nel territorio comunale costituite dalle aree situate intorno al Cimitero e dalle fasce a protezione del nastro stradale fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dal Programma di Fabbricazione.

Art. 75 - PRESCRIZIONI PER LE ZONE -G- DI RISPETTO.
 Le zone di rispetto nel territorio comunale sono costituite dalle aree situate intorno al Cimitero e dalle fasce a protezione del nastro stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal programma di fabbricazione.
 In tali zone è fatto divieto assoluto di eseguire costruzioni sia stabili che provvisorie.
 Le zone di rispetto cimiteriale, delimitate ed indicate peraltro nelle planimetrie, sono comprese nel raggio di 200 metri misurato sul perimetro esterno dell'area cimiteriale. Per esse si richiamano le limitazioni stabilite dall'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n°1265 e Legge 27 ottobre 1957 n°983.
 Le fasce di rispetto a protezione della viabilità sono invece individuate e delimitate dalle norme contenute negli articoli del D.M. 1 aprile 1968 (G.U.n°96 del13.4.1968) in funzione del tipo di viabilità da salvaguardare.

Immagine 13: Stralcio NTA zone G comune di Minervino di Lecce.

3.4.3 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PPTR – PARTICELLE 677 E 678

Da quanto emerso dal CdU e da successiva verifica tramite web-gis della Regione Puglia, il fondo in oggetto ricade in due zone del PPTR e precisamente:

Area	Tipo di Zona da PPTR	Riferimento NTA - PPTR
Totale	Ambiti paesaggistici – Ambiti	Art. 36
In parte	Componenti Idrologiche – Ulteriori contesti paesaggistici - Reticolo Idrografico di connessione delle R.E.R.	Art. 47

Art. 36 Individuazione e schede degli ambiti paesaggistici

1. Il territorio regionale è articolato in undici ambiti paesaggistici, come definiti all'art 7, punto 4; a ciascun ambito corrisponde la relativa scheda nella quale, ai sensi dell'art. 135, commi 2, 3 e 4, del Codice, sono individuate le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito di riferimento, gli obiettivi di qualità paesaggistica e le specifiche normative d'uso.
2. Gli ambiti paesaggistici sono individuati attraverso la valutazione integrata di una pluralità di fattori:
 - la conformazione storica delle regioni geografiche
 - i caratteri dell'assetto idrogeomorfologico
 - i caratteri ambientali ed ecosistemici
 - le tipologie insediative: città, reti di città e infrastrutture, strutture agrarie
 - l'insieme delle figure territoriali costitutive dei caratteri morfotopologici dei paesaggi
 - l'articolazione delle identità percettive dei paesaggi.
3. Ogni scheda di ambito si compone di tre sezioni:
 - a) Descrizione strutturale di sintesi
 - b) Interpretazione identitaria e statutaria
 - c) Lo scenario strategico.
4. Le Sezioni A) e B) consentono di individuare gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le specifiche caratteristiche di ciascun ambito e di riconoscerne i conseguenti valori paesaggistici. La Sezione C) riporta gli obiettivi di qualità e le normative d'uso e i progetti per il paesaggio regionale a scala d'ambito.
5. I piani territoriali ed urbanistici locali, nonché quelli di settore approfondiscono le analisi contenute nelle schede di ambito relativamente al territorio di riferimento e specificano, in coerenza con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37, le azioni e i progetti necessari alla attuazione del PPTR.

Art. 37 Individuazione degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso

6. In coerenza con gli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al Titolo IV, Elaborato 4.1, il PPTR ai sensi dell'art. 135, comma 3, del Codice, in riferimento a ciascun ambito paesaggistico, attribuisce gli adeguati obiettivi di qualità e predisponde le specifiche normative d'uso di cui all'Elaborato 5 – Sezione C2.
7. Gli obiettivi di qualità derivano, anche in maniera trasversale, dagli obiettivi generali e specifici dello scenario strategico di cui al Titolo IV, nonché dalle "regole di riproducibilità" delle invariati, come individuate nella Sezione B) delle schede degli ambiti paesaggistici, in ragione degli aspetti e caratteri peculiari che connotano gli undici ambiti di paesaggio.
8. Essi indicano, a livello di ambito, le specifiche finalità cui devono tendere i soggetti attuatori, pubblici e privati, del PPTR perché siano assicurate la tutela, la valorizzazione ed il recupero dei valori paesaggistici riconosciuti all'interno degli ambiti, nonché il minor consumo del territorio.
9. Il perseguimento degli obiettivi di qualità è assicurato dalla normativa d'uso costituita da indirizzi e direttive specificamente individuati nella Sezione C2) delle schede degli ambiti paesaggistici, nonché dalle disposizioni normative contenute nel Titolo VI riguardante i beni paesaggistici e gli ulteriori contesti ricadenti negli ambiti di riferimento. 4bis. Le disposizioni normative di cui innanzi, con particolare riferimento a quelle di tipo conformativo, vanno lette alla luce del principio in virtù del quale è consentito tutto ciò che la norma non vieta.
10. Il PPTR sostiene le proposte di candidatura UNESCO relative a territori espressione dei caratteri identitari dei paesaggi di Puglia, come individuati nelle strutture di cui al Titolo VI e assicura la salvaguardia dei siti inseriti nella lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO.

Articolo 47 - Misure Di Salvaguardia E Di Utilizzazione Per Il Reticolo Idrografico Di Connessione Della R.E.R.

1. Nei territori interessati dalla presenza del reticolo idrografico di connessione della RER, come definito all'art. 42, punto 1, si applicano le misure di salvaguardia e di utilizzazione di cui ai successivi commi 2) e 3).

2. In sede di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, ai fini della salvaguardia e della corretta utilizzazione dei siti di cui al presente articolo, si considerano non ammissibili tutti i piani, progetti e interventi in contrasto con gli obiettivi di qualità e le normative d'uso di cui all'art. 37.

3. Fatta salva la procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 91, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili, piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente a condizione che:

- garantiscano la salvaguardia o il ripristino dei caratteri naturali, morfologici e storico-culturali del contesto paesaggistico;
- non interrompano la continuità del corso d'acqua e assicurino nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del corso d'acqua;
- garantiscano la salvaguardia delle visuali e dell'accessibilità pubblica ai luoghi dai quali è possibile godere di tali visuali;
- assicurino la salvaguardia delle aree soggette a processi di rinaturalizzazione;

b2) realizzazione e ampliamento di attrezzature di facile amovibilità di piccole dimensioni per attività connesse al tempo libero, realizzate in materiali naturali, che non compromettano i caratteri dei luoghi, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile, prevedendo idonee opere di mitigazione degli impatti;

b3) realizzazione di impianti per la produzione di energia così come indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - **Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile.**

4. Nel rispetto delle norme per l'accertamento di compatibilità paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) per la ricostituzione della continuità ecologica del corso d'acqua attraverso opere di rinaturalizzazione dei tratti artificializzati;

c2) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico;

c3) per la realizzazione di percorsi di mobilità dolce attraverso l'adeguamento della viabilità esistente, senza interventi di impermeabilizzazione e correttamente inseriti nel paesaggio;

c4) per la rimozione di tutti gli elementi artificiali estranei all'alveo che ostacolano il naturale decorso delle acque.



Immagine 15: WebGis Comune di Minervino di Lecce – Reticolo Idrografico di connessione delle R.E.R.

Tale vincolo non limita la pur scarsa capacità edificatoria dell'immobile.



3.4.4 INQUADRAMENTO E VINCOLI DA PAI – PARTICELLE 677 E 678

Da quanto emerso dal CdU e da successiva verifica tramite il sito del Comune di Minervino, il fondo in oggetto non ricade in alcuna zona di vincolo del PAI.

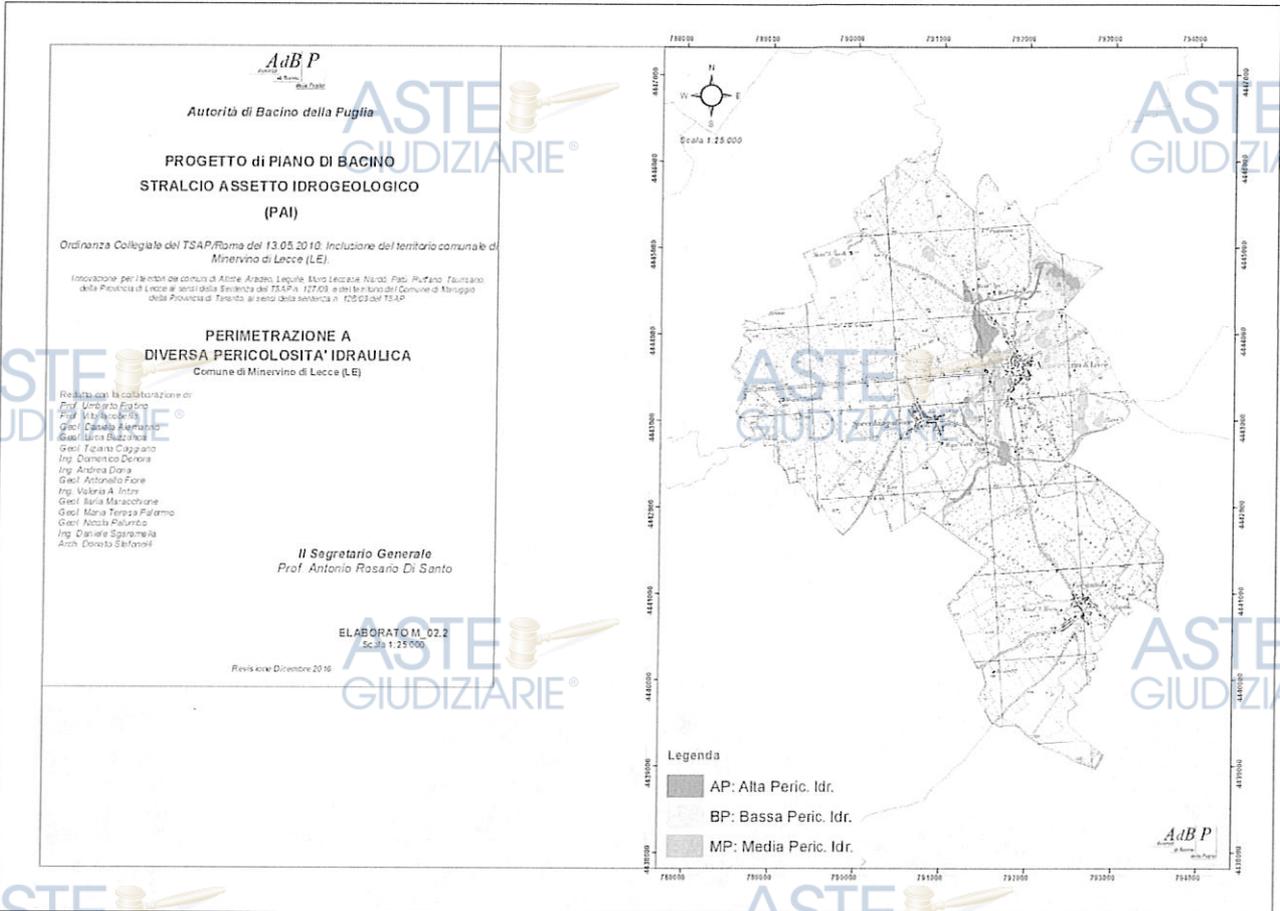


Immagine 16: Tavola dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del Comune di Minervino di Lecce – Pericolosità Idraulica

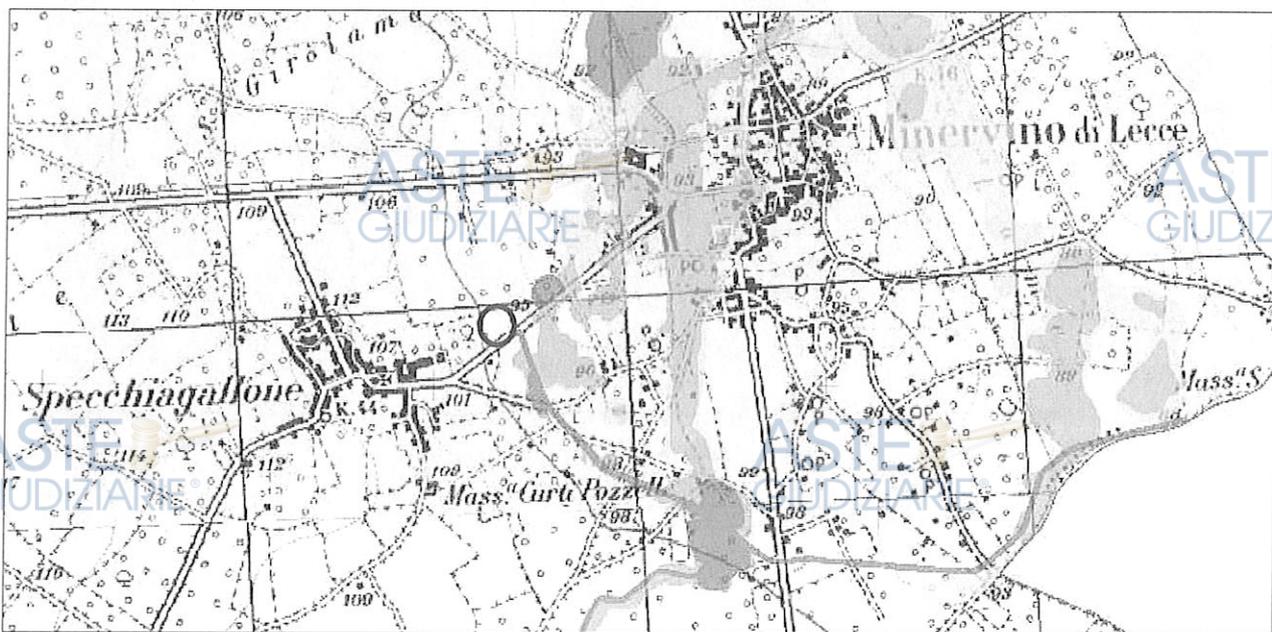


Immagine 17: Inquadramento del lotto nella Tavola dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del Comune di Minervino di Lecce – Assenza di vincolo di pericolosità idraulica



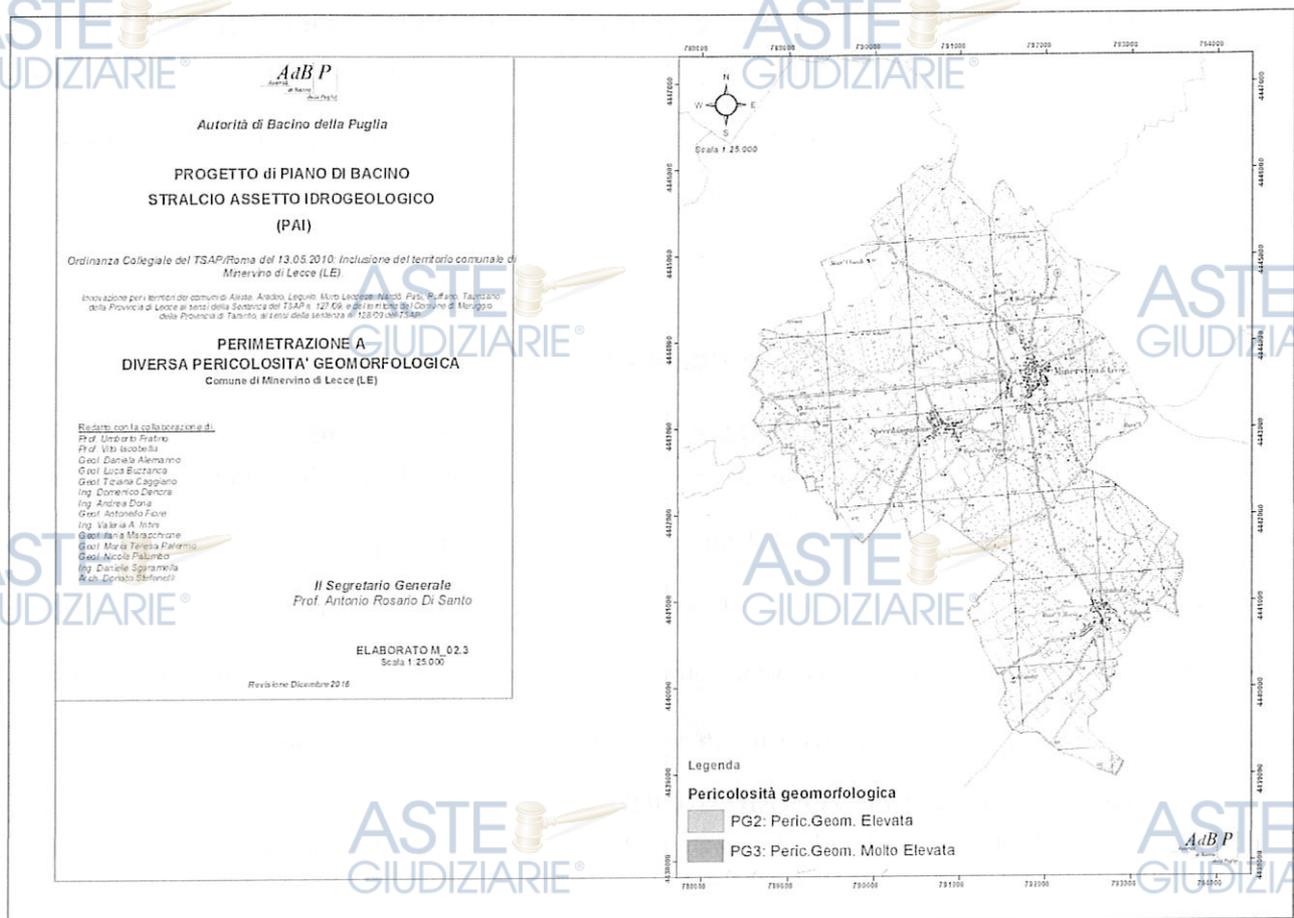


Immagine 18: Tavola dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del Comune di Minervino di Lecce – Pericolosità Geomorfologica

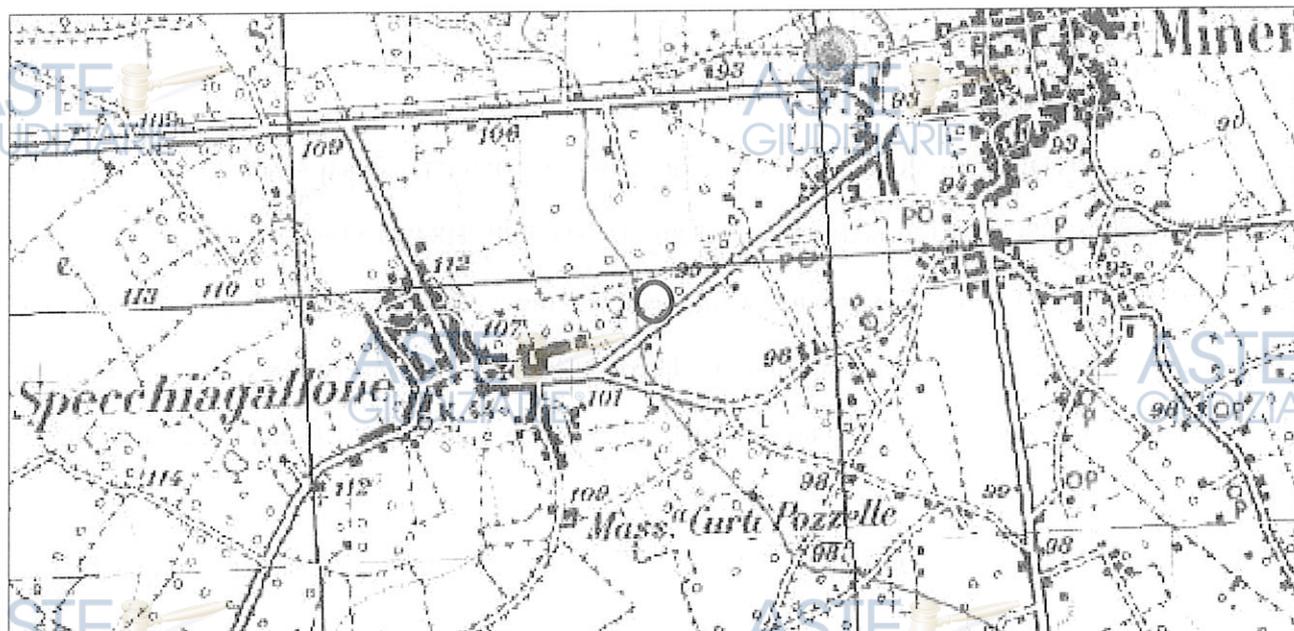


Immagine 19: Inquadramento del lotto nella Tavola dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del Comune di Minervino di Lecce – Assenza di vincolo di pericolosità geomorfologica.

UNITÀ NEGOZIALE: Immobile sito in Minervino di Lecce Loc. San Pietro censito al catasto terreni al Foglio 9 particella 349, Consistenza 51 are e 15 centiare.

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/02/2022 - Reg. Particolare 4304 Reg. Generale 385.

DESCRIZIONE: **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione.**

DERIVANTE DA: Ruolo e avviso di Addebito Esecutivo.

CAPITALE: € 1.350.000,00

TOTALE: € 1.350.000,00

A FAVORE DI:

B. U. 07/02/2022.

CONTRO: P. U. 07/02/2022.

UNITÀ NEGOZIALE: Immobile sito in Minervino di Lecce Loc. San Pietro censito al catasto terreni al Foglio 9 particella 349, Consistenza 51 are e 15 centiare.

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/10/2023 - Reg. Particolare 31228 Reg. Generale 38054.

DESCRIZIONE: **Sentenza Dichiarativa dell'apertura della Liquidazione Controllata del sovraindebitamento**

A FAVORE DI: MASSA CREDITORIA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITAMENTO

CONTRO: P. U. 17/10/2023.

UNITÀ NEGOZIALE: Immobile N.3 Terreno sito in Minervino di Lecce censito al catasto terreni al Foglio 9 particella 677, Consistenza 47 are e 29 centiare. Immobile N.4 Terreno sito in Minervino di Lecce censito al catasto terreni al Foglio 9 particella 678, Consistenza 3 are e 86 centiare.

3.2 COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE - IMMOBILE 02 (Solo per beni in comproprietà)

Il bene risulta intestato ad unico proprietario.

3.3 VALUTAZIONE DEL BENE - IMMOBILE 02

Per la determinazione è stata adottata la metodologia classica del criterio del valore di mercato con utilizzazione del procedimento sintetico comparativo.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è stato possibile reperire informazioni, da indagini dirette e da osservatori del settore, relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

4.7.1 INDAGINI DI MERCATO - 02

Le indagini sono state articolate su ricerche incentrate su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare.

Inoltre, in relazione alle peculiarità delle caratteristiche riconoscibili al fondo rustico e tenuto conto dell'appetibilità e della potenzialità agricola ed edificatorie caratterizzanti lo stesso, lo scrivente riferisce gli esiti delle indagini di natura tecnico-economica, effettuate con riferimento a fondi rustici con destinazione agricola, quale risulta il terreno in oggetto.

Nelle indagini sono stati in particolare presi anche a confronto i valori unitari di mercato attribuiti, dagli operatori di mercato, a terreni agricoli di media e piccola estensione in cui sul podere non viene attualmente esercitata alcuna attività agricola.

Le predette indagini hanno fornito un range di valori di terreni agricoli posti in vendita che si attesta tra i 1,78 [€/m²] per i terreni più periferici ed i 5,00 [€/m²] per i terreni più vicini al territorio costruito, il tutto per un valore medio di circa 3,20 [€/m²].

Date le caratteristiche del terreno in esame si è considerato il valore di 5,00 [€/m²] come valore di partenza ai fini della determinazione del valore unitario del bene oggetto di stima. Occorre, tuttavia, applicare, al predetto valore, una riduzione dovuta al fatto che il prezzo in cui il bene viene messo in vendita non rappresenta quello in cui lo stesso verrà venduto ma risente di una contrattazione. Mediamente, in mercati equilibrati, il prezzo finale si discosta

dal prezzo richiesto di circa il **5-10%**. Secondo tali considerazioni si è considerata una riduzione del 10% del valore medio precedentemente indicato pari a 4,50 [€/m²].

4.7.2 VALORI AGRICOLI MEDI - 02

A corredo delle indagini effettuate, si è proceduto all'esame delle risultanze che emergono dai valori agricoli medi forniti dall'osservatorio VAM (Valori Agricoli Medi) dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 4) riferiti all'anno 2015 e dall'osservatorio OVA (Osservatorio dei Valori Agricoli) riferiti all'anno 2024 (ALLEGATO 5) da cui si ottiene:

- VAM: 1,49 [€/m²] (Incolto Produttivo)
- OVA: 2,00 [€/m²] (Incolto Sterile)

Considerando la vetustà dei valori VAM, la loro generalizzazione ed i contenuti della nota sentenza della Corte Costituzionale 181/2011 nonché la puntualità e l'attualità forniti dall'osservatorio OVA si propende verso quest'ultimo (2,00 [€/m²]) nella determinazione del valore del bene riferito al puro merito agricolo.

4.7.3 DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO - 02

Per la determinazione del valore unitario si è considerata una media tra i valori ottenuti dalle indagini sui terreni in vendita in Minervino di Lecce e quello ricavati dall'osservatorio OVA. La media risulta essere pesata attribuendo un 60% al valore unitario ottenuto dall'indagine sui beni simili posti in vendita (4,50 [€/m²]) riferita ad una pluralità di meriti tra cui la vicinanza all'abitato e la capacità edificatoria ed un restante 40% al valore restituito dall'osservatorio OVA (2,00 [€/m²]) riferito al solito merito agricolo del terreno.

Il valore unitario medio così ottenuto è pari a: $(4,5 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 0,6) + (2,00 \text{ [€/m}^2\text{]} \times 0,4) = 2,7 \text{ [€/m}^2\text{]} + 0,80 \text{ [€/m}^2\text{]} \approx 3,50 \text{ [€/m}^2\text{]}$

Il valore dei beni immobili dipende, però, anche dai loro caratteri estrinseci ed intrinseci. Di seguito i predetti caratteri sono stati stimati, per il bene in esame, in forma percentuale.

Caratteristiche Intrinseche

Le caratteristiche intrinseche sono legate alla qualità intrinseca del terreno stesso:

FERTILITÀ DEL SUOLO	
Indicatore	Percentuale Stimata
Suolo molto fertile: +10-20%	0%
Suolo poco fertile o degradato: -10-30%	0%

TOPOGRAFIA	
Indicatore	Percentuale Stimata
Terreno pianeggiante (facile da lavorare): +10-15%	+10%
Terreno collinare o scosceso: -10-30%	0%

IRRIGABILITÀ	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Presenza di sistemi di irrigazione: +15-25%	0%
Mancanza di accesso all'acqua: -10-30%	0%

DIMENSIONI E FORME DEL LOTTO	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Lotto regolare e di grandi dimensioni: +5-15%	0%
Lotto irregolare o frammentato: -10-20%	0%

TIPO DI COLTURA POSSIBILE	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Colture pregiate (es. vigneti, frutteti): +20-50%	0%
Colture marginali: -10-30%	0%

TOTALE CARATTERI INTRINSICI: +10%

Caratteristiche Estrinseche

Le caratteristiche estrinseche dipendono dal contesto in cui si trova il terreno e dai fattori esterni che ne influenzano il valore:

ACCESSIBILITÀ	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Vicinanza a strade principali: +10-20%	+10%
Difficoltà di accesso: -10-25%	0%

VICINANZA AREE URBANE	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Prossimità a centri abitati: +20-50%	+20%
Terreno isolato: -10-30%	0%

VICOLI AMBIENTALI E NORMATIVI	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Assenza di vincoli: nessuna correzione o lieve incremento	0%
Presenza di vincoli (es. aree protette): -10-40%	-10%

EDIFICABILITÀ	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Lotto con edificabilità elevata: +5-15%	0%
Lotto con bassa edificabilità: -10-20%	-20%

MERCATO LOCALE	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Domanda elevata per terreni agricoli nella zona: +10-30%	0%
Mercato debole: -10-20%	0%

SERVIZI E INFRASTRUTTURE	
<i>Indicatore</i>	<i>Percentuale Stimata</i>
Presenza di infrastrutture (es. energia elettrica, acquedotto): +10-15%	+10%
Mancanza di servizi essenziali: -10-20%	0%

TOTALE CARATTERI ESTRINSECI: +10%

Tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile il valore unitario precedentemente determinato riceve un aumento del 50% divenendo pari a: $3,50 \text{ [€/m}^2\text{]} \times (1,2) = 4,20 \text{ [€/m}^2\text{]}$

4.7.4 VALUTAZIONE TERRENO 03

Il valore del terreno è quindi dato dal valore unitario precedentemente determinato per la superficie dell'appezzamento:

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE 03: $4,20 \text{ [€/m}^2\text{]} \times (5'115 \text{ [m}^2\text{]}) \approx \text{€ } 21'483,00$

3.4 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE 03.

Viene applicata una riduzione del valore di mercato del bene per l'assenza della garanzia per i vizi del bene pari al 10% del valore del bene stimato.

3.5 RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER CONTRATTO D'AFFITTO O COMODATO D'USO DEL BENE 03.

Non viene applicata alcuna riduzione del valore di mercato del bene stimato per assenza di contratti di affitto o di comodato d'uso.

3.6 DETERMINAZIONE DEL VALORE FINALE DEL BENE 03

In merito a quanto descritto nei precedenti paragrafi è possibile definire il valore del bene oggetto della presente stima:

VOCE DI STIMA	
Valore di stima del bene	€ 21'483,00
Riduzione del 10% per assenza di garanzie sui vizi	- € 2'148,30
VALORE ATTUALE DEL BENE	€ 19'334,70 ≈ € 19'000,00

Approssimando all'intero il valore ottenuto si ha:

Valore del bene al netto delle decurtazioni dello stato di fatto in cui si trova: € 19'000,00

4. CONCLUSIONI 02

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato in cui si trova ed in presenza di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, quindi, di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati (tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari) sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

Relativamente alla valutazione dei beni in oggetto, verificate le odierne condizioni, considerata la sostanziale identità della destinazione urbanistica ed i vincoli ambientali insistenti, e considerato altresì il perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, in particolare per i settori residenziali, concretizzati in una forte riduzione delle contrattazioni, riscontrabili a livello locale dagli operatori del settore (Agenzie Immobiliari). Considerate, ancora, le già citate caratteristiche intrinseche che ne riducono l'appetibilità nei confronti di eventuali investitori, lo scrivente ritiene che attualmente il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, che potranno essere



venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, possa essere determinato rispettivamente in:

IMMOBILE 02 (Terreno composto dalle particelle 677 e 678 del foglio 9): € 19'000,00.

Lecce, li 16/03/2025





Dott. Massimo BORSOMANNO
N° 2904
Sezione: A
Settore: A
Civile Ambientale
FEDERAZIONE REGIONE PUGLIA



5. ELENCO ALLEGATI 02

- 1 ALLEGATO 1 – Visura catastale storica delle particelle estratto di mappa.
- 2 ALLEGATO 2 – Estratto di mappa, estratto da Google Maps
- 3 ALLEGATO 3 – Certificato di Destinazione Urbanistica.
- 4 ALLEGATO 4 – Valori VAM
- 5 ALLEGATO 5 – Valori OVA



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®