



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Civile



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



Procedura di Liquidazione Controllata n.21 del 2024

Sentenza n.88/2024



Debitore:



Sig. Luigi NEGRO

Liquidatore:

Dott.ssa Claudia Pesino



Giudice Dott.ssa Maria Gabriella Perrone



C.T.U.: Ing. Verdiana BURSOMANNO

LECCE, 23/07/2025



Premesso

- Che il giorno 10/12/2024 il sottoscritto Ing. Verdiana Bursomanno nata a Lecce il 10.06.1989, veniva nominata CTU della liquidazione controllata;
- Che, dopo il giuramento di rito, veniva richiesto al CTU di effettuare la stima dei seguenti immobili di proprietà del Sig. Luigi Negro, ovvero:
 - 1) Unità immobiliare sita nel Comune di Nardo alla Via Perugia n.14 ed individuata nel NCEU al foglio 86 particella 613 sub.I;
 - 2) Terreni identificati al N.C.T. del Comune di Nardò al foglio 98 particelle 268 - 297;
- che in data 27/05/2025 alle ore 10,00 la sottoscritta si è recata presso l'immobile, sito in Via Perugia n.14, per dare inizio alle operazioni peritali, proseguite presso i terreni. Erano presenti al sopralluogo: il liquidatore, la dott.ssa Pesino, il debitore, il sig. Luigi Negro, la moglie e la figlia del debitore, la Sig.ra Anna Maria Crocefissa e la Sig.ra Maria Rosaria Negro.

ciò premesso

CTU, esaminato lo stato dei luoghi, la documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardo e le visure e planimetrie dell'Agenzia dell'Entrate, presenta la propria

La scrivente CTU, durante il sopralluogo ha potuto prendere visione dello stato dei luoghi, relativamente all'unità immobiliare e ai terreni oggetto di stima.

Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione, per farne parte integrante e sostanziale.

CRITERIO DI STIMA

La stima con il metodo sintetico-comparativo, basato sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile, per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita. L'applicazione di tale metodo comporta l'esecuzione di una serie di ricerche sul mercato locale finalizzate all'acquisizione di dati relativi ai valori unitari applicati, per compravendita di immobili simili, per caratteristiche



Ingegnere
Verdiana Bursomanno
+39 389 054 2903
v.bursomanno@mobuengineering.com
verdiana.bursomanno@ingpec.eu
Via delle Silene n.9 - 73100 Lecce
P.IVA 04556320754 - C.F. BRSVDN89H50E506X

intrinseche ed estrinseche, a quello in esame. Ai valori così ottenuti si applicano eventuali correzioni che tengano conto di peculiarità specifiche del bene oggetto di stima.

Di seguito si riportano le relazioni di stima, relative ai seguenti immobili di proprietà del Sig.

Luigi Negro, ovvero:

1) Unità immobiliare sita nel Comune di Nardo alla Via Perugia n.14 ed individuata nel

NCEU al foglio 86 particella 613 sub.I;

2) Terreni identificati al N.C.T. del Comune di Nardo al foglio 98 particelle 268 - 297;



**I. UNITÀ IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI NARDÒ ALLA VIA PERUGIA
N.14 ED INDIVIDUATA NEL NCEU AL FOGLIO 86 PARTICELLA 613 SUB.I**

→ **UBICAZIONE IMMOBILE**

L'unità immobiliare risulta ubicata nel Comune di Nardò alla Via Perugia n.14.

→ **STATO DI POSSESSO**

Unità immobiliare occupata da Sig. Greco Luigi (Codice fiscale NGRLGU55R12F842P),
in qualità di proprietario del bene, e dalla moglie.

→ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

1. ISCRIZIONE del 07/07/2008 - Registro Particolare 4897 - Registro Generale 27938
Pubblico ufficiale GLORIA SERGIO - Repertorio 65077/29006 del 02/07/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Annotazione n. 7222 del 24/11/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)

Derivante da 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 62.000,00 - Tasso interesse annuo 6,55% - Tasso interesse semestrale

Interessi -

Spese € 31.000,00

Totale € 93.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni.

2. TRASCRIZIONE del 20/10/2023
Registro Particolare 31777 - Registro Generale 38689
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI LECCE
Repertorio 4541 del 28/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. TRASCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 30609 Registro Generale 36599
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE - Repertorio 88/2024 del 02/09/2024
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA

→ **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare risulta di proprietà per 1000/1000 del Sig. Greco Luigi, così come
riportato dalle visure catastali in allegato. Esso risulta identificato al catasto fabbricati:

- foglio 86 p.lla 613 sub. I, categoria C/2 (magazzini e locali deposito), classe 4, Piano T, consistenza 84 mq rendita € 240,15.

Dalla visura catastale viene riportata la precedente denominazione della strada, quindi indicato ubicato in Via Fabio Filzi n.14, oggi Via Perugia n.14.

La planimetria catastale in atti, del 1980, risulta difforme dallo stato dei luoghi, come anche la sagoma del fabbricato riportata in mappa.

Per quanto sopra premesso, si specifica che è necessario aggiornamento della sagoma in mappa e della planimetria in atti, mediante redazione di PREGEO e variazione catastale, tramite DOCFA.

→ DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Piano Regolatore del Comune di Nardò, lo stesso ricade in un'area tipizzata: B/I I – “Residenziali urbane di completamento”, normate dall'art.49 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,50 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.
- Altezza massima; H max = 14,00 m.
- Numero dei piani fuori terra: NP = 3 + piano terra

Arretramento dal filo stradale: secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P.R.G., o in mancanza, in linea con gli edifici adiacenti.

→ PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie, con cui risulta autorizzato l'immobile, in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nardo sono le seguenti:

- Licenza Edilizia in Sanatoria n.7183 del 07/11/1975 - CEC del 05/11/1975;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.2198 del 05.09.2000 – Pratica n.4832/condono del 1986;
- Permesso di Costruire n.159 del 18/04/2008.

Nelle precedenti concessioni edilizie l'unità immobiliare, facente parte di un immobile, risultava essere un unico vano, avente destinazione d'uso garage di dimensioni pari a 5.58 m di larghezza per 11.10 m di lunghezza.

L'ultimo titolo edilizio in atti, ovvero il P.C. n.159/2008 autorizzava il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione, oltre ad un ampliamento inferiore a 1/4 della volumetria disponibile.

Il suddetto titolo edilizio non ha efficacia, in quanto come indicato nell'art. 15 comma 2 del DPR n.380/01, non è stata presentata inizio lavori, entro un anno dal rilascio del titolo.

→ DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'unità immobiliare, facente parte di un immobile composto da due piani fuori terra, oltre il pian terreno, allo stato dei luoghi risulta avere destinazione d'uso residenziale.

La stessa, con accesso dallo scoperto di pertinenza, prospiciente Via Perugia, risulta composta da: soggiorno, camera da letto, ripostiglio e bagno, collegati tra loro da disimpegno, che conduce alla cucina, dalla quale si accede ad un ulteriore vano, adibito a cameretta e alla veranda e allo scoperto posteriore.

La veranda, coperta da una tettoia in vetro, comunica direttamente con un vano adibito a servizio igienico.

Nel suddetto scoperto è stato realizzato un locale adibito a deposito, confinante con altre proprietà, ed in adiacenza è stata realizzata una tettoia in lamiera.

La struttura verticale dell'edificio è di tipo misto, murature portanti ed in parte con telaio in c.a. I solai sono di tipo piano in latero cemento.

La pavimentazione interna ed esterna per la veranda anteriore e posteriore è in gres, gli infissi esterni hanno profilo in alluminio e persiane. Le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione necessita di interventi di manutenzione, non essendo stati eseguiti quelli ordinari e straordinari nel tempo.

L'unità immobiliare risulta allacciata alle reti cittadine.

→ VALUTAZIONE UNITA' IMMOBILIARE

Come sopra specificato, il criterio è stato effettuato dalla scrivente con il metodo sintetico-comparativo, basata sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio quella più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita.

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme dal punto di vista catastale ed urbanistico.

Si possono regolarizzare, interventi realizzati in parziale difformità, rispetto all'ultimo titolo che legittima l'unità immobiliare, ovvero: Concessione Edilizia in Sanatoria n.2198 del 05/09/2000, tramite redazione di: Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 36-bis: Accertamento di conformità.

Il rilascio del titolo è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione.

La superficie in ampliamento realizzata in difformità risulta paria a circa 35,44 mq, considerato che la superficie autorizzata con la C.E. in Sanatoria n.2198/2000 è pari a 71.16 mq e quella lorda dello stato dei luoghi è pari a 106.60 mq.

Il deposito, posto scoperto posteriore, dovrà essere demolito, unitamente alla tettoia adiacente e alla copertura in vetro della veranda, che dovranno essere rimosse.

In seguito alla regolarizzazione urbanistica, è necessario procedere all'aggiornamento della pratica catastale, al fine di riportare l'aggiornamento della sagoma del fabbricato, tramite la redazione del PREGEO e della planimetria catastale dell'unità immobiliare, comprensiva delle porzioni in ampliamento, con il deposito del DOCFA.

Si allegano le planimetrie dell'unità immobiliare oggetto della stima, relative allo stato autorizzato e stato dei luoghi.

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto:

- dell'ubicazione;
- dello stato di conservazione;
- delle pertinenze;
- delle quotazioni immobiliari, riportate dell'Agenzia dell'Entrate, di cui all'ultimo semestre dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Zona D4);
- dei costi di demolizione e/o rimozione, di trasporto e conferimento in discarica;
- dei costi necessari per regolarizzare gli interventi realizzati in parziale difformità, oltre il titolo di oblazione.

Nella tabella che segue si riporta una stima sintetica comparativa parametrica, dove il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti.

Destinazione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Residenziale	106.60 mq	1	106.60 mq
Scoperto Via Perugia	11.78 mq	0.20	2.35 mq
Scoperto posteriore	92.86 mq	0.20	18.57 mq
Totale			127.52 mq

In funzione dei valori OMI e dello stato manutentivo dell'immobile, il valore dell'unità immobiliare determinato, ipotizzando le superfici ottenute in seguito alla legittimazione dell'unità immobiliare risulta pari a:

Superficie Convenzionale Totale	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale + Scoperto	127.52 mq	€ 600,00 €/mq	76.516.80 €

Di seguito si riportano adeguamenti e correzioni alla stima, tenendo conto delle opere necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

Superficie Convenzionale Totale	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale + Scoperto	127.52 mq	€ 600,00 €/mq	76.516,80 €

Spese previste per regolarizzare l'unità immobiliare

Importo

Descrizione intervento

i. Demolizioni e rimozioni, comprensive di trasporto e conferimento in discarica autorizzata ed analisi;	
ii. demolizione del locale deposito;	
iii. rimozione della tettoia in lamiera;	
iv. rimozione della copertura in vetro della veranda;	
v. rimozione di porzione pensilina finestra camera da letto;	€ 8.500,00
1. Permesso di Costruire in sanatoria (art. 36-bis DPR 380/01)	€ 3.000,00
2. Calcoli strutturali e deposito presso Provincia (art. 36-bis DPR 380/01)	€ 3.000,00
3. Titolo di oblazione	€ 3.000,00
4. Rilievo Topografico con GS ed Aggiornamento Pratica Catastale, PREGEO + DOCFA	€ 2.000,00
Totale spese	€19.500,00

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistiche e catastali necessarie risulta, come dettagliato nella tabella che segue pari a: **€ 57.516,80.**

Superficie Convenzionale Totale	Superficie Convenzionale	Valore complessivo	Spese di regolarizzazione	Valore immobile al netto delle spese
Residenziale + Scoperto	127.52 mq	76.516,80 €	19.500,00 €	57.516,80 €

2. TERRENI IDENTIFICATI AL N.C.T. DEL COMUNE DI NARDO' AL FOGLIO 98**PARTICELLA 268 – 297**

I terreni, adiacenti tra loro e privi di recinzione, non ospitano fabbricati e si presentano come terreni agricoli coltivati. L'accesso avviene da strada pubblica.

→ **STATO DI POSSESSO**

Sig. Greco Luigi (Codice fiscale NGR LGU55R I2F842P).

→ **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI****1. Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 06/11/1998 Numero di repertorio 33657

Notaio NOVELLI ANTONIO - Sede GALLIPOLI (LE)

Dati relativi alla convenzione:

- Specie ATTO TRA VIVI;
- Descrizione 133 - DONAZIONE ACCETTATA.

2. Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 02/09/2024 Numero di repertorio 88/2024

Autorità emittente TRIBUNALE DI LECCE Codice fiscale 800 127 40751

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 655 SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

→ **DATI CATASTALI**

Terreni ubicati nel Comune di Nardò ed individuato al Nuovo Catasto dei Terreni al foglio 252 particella n.268 – 697.

Diritto di Proprietà: Sig. Negro Luigi 1000/1000

Atto del 06/11/1998 Repertorio n. 33657 Notaio NOVELLI di Gallipoli (LE) –

Donazione.

<i>Particella</i>	<i>Superficie totale</i>	<i>Destinazione</i>
268	2.175 mq	Seminativo: 211 mq Uliveto: 1.964 mq
297	1.056 mq	Vigneto: 108 mq Uliveto: 948 mq

→ **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Nel Piano Regolatore Generale i terreni, come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica n.224/2025, risultano entrambi identificati nelle zone **E.I – AGRICOLE PRODUTTIVE NORMALI**, regolamentata dall'art.83 delle Norme Tecniche di Attuazione, di cui si allega stralcio.

→ **VINCOLI PPTR**

I terreni rientrano nell'Ambito Paesaggistico del Tavoliere Salentino e gli stessi non hanno altri vincoli di cui al PPTR della Regione Puglia. Aggiornato al DGR 07 aprile 2025, n. 415, di cui al Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia.

→ **VALUTAZIONE TERRENI**

Come sopra specificato, il criterio è stato effettuato dalla scrivente con il metodo sintetico-comparativo, basato sul più probabile prezzo di mercato è senza dubbio il più attendibile per ottenere valori che si approssimano a quelli che potrebbero verificarsi ai fini di una eventuale vendita.



Terreno agricolo	Sup. reale lorda	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	Valore complessivo
Particella n.268	2.175,00	2.175,00	1,00	€ 2,00 €/mq	4.350.00 €
Particella n.297	1.056,00	1.056,00	1,00	€ 2,00 €/mq	2.112.00 €

Di seguito alla presente relazione si allegano:

- Verbale di Sopralluogo;
- Documentazione Fotografica;
- Planimetria unità immobiliare di Via Perugia n.14: Stato Acconsentito e Stato dei Luoghi;
- Documentazione Catastale relativa ad unità immobiliare e terreni;
- Ispezioni Ipotecarie, relative all'unità immobiliare e ai terreni;
- Titoli Edilizi dell'unità immobiliare, reperiti in seguito all'accesso agli atti;
- Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;
- Stralci del PPTR Approvato - Sistema Informativo Territoriale - Regione Puglia;
- Estratto dell'art. 49 e dell'art. 83 delle NTA del PRG del Comune di Nardò.

Lecce, 23.07.2025



Il Tecnico

Ing. Verdiana Bursomanno