

## TRIBUNALE DI LECCE

Relazione di consulenza tecnica nel procedimento di Liquidazione del patrimonio del debitore n°17/2021 - sig. ██████████

**Premessa**

Nel corso del procedimento indicato in epigrafe l'Ill.mo Dott. Italo Mirko De Pasquale, Giudice Delegato presso il Tribunale di Lecce, vista l'istanza del giorno 19.03.2025 presentata dal gestore della crisi della procedura in oggetto dott.ssa Carola de Donno, con provvedimento in data 20.06.2025 conferiva al sottoscritto ingegnere l'incarico per la stima dei seguenti immobili:

- Suolo edificatorio sito in Ortelle (LE), alla via Salvo D'Acquisto, nel N.C.T. fgl. 5; p.lla 255 di are 5.30;
- Quota di ¼ del fabbricato sito in San Donaci (BR), alla via Perrone, n.21, nel N.C.E.U. al fgl. 25 p.lla 700.

**Accertamenti**

Lo scrivente, ad evasione dell'incarico affidatogli, dopo aver preso contatti con il liquidatore, ha proceduto alla identificazione dei beni immobili da stimare presso gli uffici del territorio di Lecce e di Brindisi al fine di accertarne la corrispondenza con quelli riportati negli estratti catastali, gli esatti confini, la vetusta e la conformità tra la situazione attuale e le planimetrie catastali.

Il sottoscritto si è poi recato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Ortelle e di quello di San Donaci allo scopo di assumere le necessarie informazioni relative allo strumento urbanistico ed alle pratiche edilizie degli immobili di cui si tratta.

Presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ortelle è stato anche acquisito estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risulta che il ██████████ è coniugato in regime di comunione legale dei beni.

Il sottoscritto ingegnere si è quindi recato presso gli immobili di che trattasi, previa convocazione come per legge, per effettuare una ricognizione dello stato dei luoghi e gli opportuni rilievi grafici e fotografici, redigendo appositi verbali.

Tutto ciò premesso, sulla base della documentazione in atti, di quella acquisita e delle indagini e dei rilievi svolti si è accertato quanto esposto qui di seguito.



**LOTTO 1**

Piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  relativamente a suolo edificatorio sito in Ortelle (LE), alla via Salvo D'Acquisto della superficie di circa mq 530 identificato nel Catasto Terreni del comune di Ortelle (LE) al foglio 5 particella 255 reddito dominicale Euro 2,05, agrario 1,37, seminativo classe 3, superficie 503 mq, intestato a: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Confina con: p.lla 494 (intestata a Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese) ad Ovest, p.lla 719 a Nord, p.lla 256 e p.lla 257 ad Est, p.lla 69 a sud.

**Descrizione**

Il terreno di forma sub-rettangolare è situato nella immediata periferia sud dell'abitato di Ortelle in una zona servita dalle principali opere di urbanizzazione primaria e, così come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, classificata nello strumento urbanistico vigente come Zona Omogenea B1 di Completamento Edilizio soggetto alle seguenti prescrizioni:

- *indice Iff 3 mc/mq potranno raggiungersi i 4 mc/mq solo nei seguenti casi:*

a) *quando si abbia un lotto di terreno intercluso da edifici esistenti e con superficie fondiaria minore o uguale a 200 mq;*

b) *negli interventi sostitutivi (abbattimenti e ricostruzioni) di singoli edifici esistenti e con superficie minore o uguale a 200 mq;*

c) *nelle sopraelevazioni del solo primo piano e quando l'indice di 3,00 mc/mq non consente la sopraelevazione stessa e l'edificio ricada in zona dove la maggior parte delle costruzioni esistenti abbia il primo piano, detta sopraelevazione potrà comunque realizzarsi in ogni caso che soddisfi a quanto sopra e qualunque sia la consistenza dell'edificio al piano terra, purché la superficie del primo piano non superi il 60% della superficie del lotto interessato.*

- *L'edificio a costruirsi può avere due piani fuori terra e una altezza massima di 8,50 mt. Tale altezza potrà essere superata quando ci si deve uniformare alle altezze dei fabbricati confinanti. L'altezza dovrà comunque essere mantenuta nel rapporto 3/2 con la larghezza stradale e gli spazi pubblici interposti.*

- Rapporto di copertura: max 60%;
- Distacco tra edifici e dai confini: per gli spazi liberi la edificazione dovrà eseguirsi in linea con gli edifici esistenti e sempre però nel rispetto del rapporto 3/2 tra l'altezza del fabbricato più alto e lo spazio libero interposto. Tale distacco potrà portarsi ad un minimo di 3,00 ml solo nel caso di lotti confinanti con edifici esistenti e realizzati a metri lineari 1,50 dal confine di proprietà, e solo per l'edificazione a piano terra. Per quanto riguarda la distanza dai confini retrostanti il fabbricato, essa potrà essere ridotta ad un minimo di ml. 3,00 solo nel caso di profondità inferiore a ml. 15,00;
- Garage e parcheggi inerenti la costruzione: 10 mq ogni 100 mq di costruzione.

### Provenienza del bene e riscontri ipo-catastali ventennali

Così come risulta dal certificato notarile allegato, i riscontri ipo-catastali ventennali eseguiti presso l'agenzia delle entrate hanno poi consentito di stabilire che:

- al 13 dicembre 1977 l'immobile risulta catastalmente intestato a [REDACTED] (proprietà per 1000/1000) in virtù di atto di compravendita a cura del Notaio Alfredo Positano del 13 dicembre 1977, come risulta dai Registri Immobiliari;
- il 3 marzo 2009, in virtù di atto di compravendita a cura del Notaio Massimo Anglana (registrato a Lecce il 6 marzo 2009 al n.1315/IT ed ivi trascritto il 9 marzo 2009 ai nn. 9038/6282), la signora [REDACTED] vende ai coniugi [REDACTED] che acquistano in comunione legale dei beni;
- in pari data la Ditta Catastale risulta intestata a [REDACTED], nato a [REDACTED], proprietà per ½ (un mezzo) proprietari in regime di comunione dei beni.
- Sullo stesso nel ventennio e fino al 23 ottobre 2025 non grava alcuna formalità pregiudizievole.

### Determinazione del valore

A seguito delle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi



caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, considerato che il terreno è intercluso per cui il diritto all'accesso può essere garantito solo attraverso l'istituzione di una servitù di passaggio sulle particelle 484 (catastralmente intestata all'Ente Autonomo per l'Acquedotto Pugliese) e 485, che, sebbene sul certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita alla voce "altre notizie" venga precisato che "la particella 485 è già da tempo destinata a viabilità pubblica", risulta intestata ad altra ditta, e che sulla particella 484 confinante con il terreno in oggetto insiste una condotta AQP che impone il rispetto delle distanze previste dalla legge 381 del 1904 per l'edificazione, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto possa essere stimato pari ad € 31.800,00 considerando un prezzo unitario di 60 €/mq.

Pertanto il valore del diritto di  $\frac{1}{2}$  è pari ad € 15.900,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

La riduzione del valore del diritto del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario per eventuali spese insolute risulta pari ad € 2.385,00.

#### Valore di vendita giudiziaria

Di conseguenza il prezzo a base d'asta del diritto di piena proprietà per  $\frac{1}{2}$  al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulta pari ad € 13.515,00

\*\*\*



**LOTTO 2**

Piena proprietà per la quota di 1/4 relativamente ad una unità immobiliare adibita a civile abitazione sita in San Donaci (BR) alla via Perrone, n°25 piano T, sviluppa una superficie coperta di circa mq 100 oltre ad un piccolo scoperto di circa 20 mq identificata nel NCEU del comune di San Donaci (BR) al foglio 25 particella 700 cat. A4 cl.2 vani 4,5 rendita Euro 140,37, intestata a [REDACTED] (proprietà per 1/4 – regime: bene personale), [REDACTED] (proprietà per 1/4 – regime: bene personale) nato a [REDACTED] (proprietà per 1/4 – regime: bene personale), [REDACTED] (proprietà per 1/4 – regime: bene personale).

Confina con: via Perrone ad Ovest, p.lla 699 a Nord, p.lla 702 a Est, p.lla 703 a sud.

**Descrizione**

L'immobile si sviluppa su un unico piano (piano terra) con accesso da via Perrone (foto 1), nel centro storico di San Donaci (BR) in una zona classificata come zona A1 dotata di opere di urbanizzazione ed è composto da un ampio ingresso (foto 2), cucina abitabile (foto 9 e 10), due vani (foto 3, 4 e 5) e accessori, oltre ad un piccolo vano, privo di infissi e in pessimo stato di manutenzione (foto 13), con accesso dallo scoperto di pertinenza (foto 11 e 12) e un tempo adibito a W.C..

La struttura portante dell'edificio è in muratura; le coperture sono in parte del tipo a volta ed in parte realizzate con solai piani.

Gli impianti idrico ed elettrico sono di vecchia realizzazione e non conformi alla normativa vigente, inoltre, pur essendo la zona servita dalle principali opere di urbanizzazione, l'immobile è privo di allaccio alla rete fognaria cittadina ed è inoltre privo di impianto di riscaldamento.

La pavimentazione è costituita in parte da graniglia di cemento ed in parte da piastrelle di graniglia di marmo e di gres.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono parte in legno e parte in metallo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle del bagno e della cucina che fino ad una certa altezza sono rivestite con piastrelle.

La cucina è dotata di camino.

L'immobile, al momento disabitato, appare in cattivo stato di manutenzione, con evidenti fenomeni di umidità di risalita, in parte nascosti dai pannelli con cui sono rivestite parte delle pareti; anche i solai piani presentano in qualche punto delle fessurazioni che andrebbero verificate in modo da poterne stabilire l'effettiva entità, le cause e conseguentemente gli interventi necessari.

**Provenienza del bene e riscontri ipo-catastali ventennali**

Così come risulta dal certificato notarile allegato, i riscontri ipo-catastali ventennali eseguiti presso l'agenzia delle entrate hanno poi consentito di stabilire



dicembre 1955.

**N.B.:** Si precisa che, in merito all'immobile in San Donaci (BR), non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità [redacted] che costituisce il titolo di proprietà della quota di 4/12 (quattro dodicesimi) degli attuali proprietari.

#### Regolarità catastale

Dagli accertamenti effettuati presso l'ufficio provinciale del territorio di Brindisi, l'immobile risulta identificato nel NCEU di San Donaci (BR) al fgl 25, p.lla 700, cat A/4 cl.2, consistenza 4,5 vani, rendita euro 140,7.

Nel corso degli stessi accertamenti, il sottoscritto ha formalmente richiesto di acquisire la planimetria catastale dell'immobile in oggetto, richiesta che però è rimasta inevasa in quanto, così come da formale risposta a mezzo pec dell'ufficio del territorio di Brindisi, "*da una verifica effettuata dall'Ufficio per la part.lla 700 del fg 25 del comune di San Donaci non risulta presentata planimetria*"; circostanza quest'ultima di cui è possibile trovare riscontro anche nella annotazione conseguentemente riportata in visura catastale.

Dall'estratto di mappa catastale relativo al foglio 25 del comune di San Donaci è stato, inoltre, possibile rilevare un errato posizionamento della particella 700.

**Regolarità urbanistica**

Secondo quanto previsto dal P.R.G. vigente, l'area su cui sorge l'immobile in questione viene classificata come zona A1 (area centrale di interesse storico ed ambientale che corrisponde al nucleo originario del paese) per cui vale quanto previsto nelle relative N.T.A., nel P.d.R. e nel piano particolareggiato della zona A1.

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione, esiste tuttavia una pratica edilizia (n°149 del 1971) relativa ad un progetto di ampliamento approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26 agosto 1971 e autorizzato con Nulla Osta del 20 dicembre 1971, mentre invece non risulta rilasciata alcuna agibilità.

Lo stato di fatto rilevato risulta essere conforme al progetto approvato ad eccezione di alcune discrepanze e piccole difformità relative alle tramezzature interne.

**Determinazione del valore**

A seguito delle indagini condotte in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto, e considerate le caratteristiche intrinseche sopra descritte, la vetustà e lo stato di conservazione e tutte le valutazioni sopra riportate, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto possa essere stimato pari ad € 35.700,00 considerando un prezzo unitario di 350,00 €/mq ed una superficie omogeneizzata pari a mq 102,00.

Pertanto il valore del diritto di 1/4 è pari ad € 8.925,00

**Adeguamenti e correzioni della stima**

La riduzione del valore del diritto del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario per eventuali spese insolute risulta pari ad € 1.338,75.

**Valore di vendita giudiziaria**

Di conseguenza il prezzo a base d'asta del diritto di piena proprietà per ½ al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulta pari ad € 7.586,25

Lecce, lì 15.12.2025

L'esperto d'ufficio  
Dott. Ing. Antonio Casciaro