



TRIBUNALE DI RAVENNA

FALLIMENTO: GOMAT LEADER SRL

GIUDICE DELEGATO: Dott. PAOLO GILOTTA

CURATORE: Dott. FRANCESCO BARAVELLI

Premesso che

io sottoscritto Babini Saverio Achille, su invito del Curatore del Fallimento in epigrafe, sono stato incaricato di verificare e rilasciare con una valutazione economica, la congruità da attribuire alla quota di 1/1 della proprietà del compendio attivo costituito dai frustoli di terreno come descritti:

Catasto Terreni della provincia di Lecce:

- a) **Melendugno, Foglio 2 particella 99 consistenza 20 are e 38 centiare**
- b) **Vernole, Foglio 25 particella 142 consistenza 5 are e 90 centiare**
- c) **Vernole, Foglio 25 particella 143 consistenza 1 are e 24 centiare**
- d) **Vernole, Foglio 25 Particella 41 consistenza 44 are e 31 centiare**

Per quanto precede, rilascio il presente giudizio di congruità anche rendendomi disponibile qualora sia necessario, ad una conseguente asseverazione con il giuramento di rito proferendo la formula “ Giuro di bene e fedelmente procedere all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, sono e mi chiamo Saverio Achille Babini nato a Ravenna il 08.11.1953 ed ivi residente in via Tagliamento n.42. iscritto all’albo degli Architetti della Provincia di Ravenna dal n. 28.07.1986 al n. 142 e all’albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Ravenna al n. 24”.

Si procede quindi alla rilevazione e stima della congruità del valore da attribuire ai frustoli di terreno che costituiscono il compendio attivo da porsi in vendita, rassegnandone così, unitaria valutazione totale, avendo ricevuto per tale compendio la Procedura fallimentare, una manifestazione di interesse al loro acquisto unitario.

Descrizione

I frustoli di terreno sono ubicati in Puglia, in provincia di Lecce, e segnatamente nei comuni di Melendugno (numero 1) e Vernole (numero 3). Trattasi di frustoli di terreno incolti sui quali risultano presenti diverse pianate secche, anche di ulivo.

Il riepilogo catastale, corroborato da certificato di destinazione urbanistica rilasciato da ciascun Comune interessato, unitamente all’estratto di mappa proposti per tutti i frustoli, ne evidenziano l’esatta ubicazione.

Sovrasta il frustolo di Vernole, una costruzione in sasso evincibile dalle riprese fotografiche allegate.

Valutazione

Senza entrare nel merito della qualità del terreno che interessa i frustoli, considerata l’ubicazione, la tipologia, le potenzialità che esprimono anche laddove v’è capacità edificatoria, non ritendo coerenti le valutazioni desumibili dai valori OMI ovvero dagli altri osservatori regionali in quanto, in questo periodo, non rappresentano corretta

attendibilità della realtà delle compravendite di frustoli di dimensioni e tipologia come quelli suindicati, il più probabile valore di realizzo è il seguente:

Euro 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).

Per la determinazione del più probabile valore dell'intero compendio attivo, concorrono diverse variabili.

- 1) Non risultano oggi attendibili la valorizzazione indicata nelle tabelle OMI e/o di altri osservatori regionali; il mercato delle compravendite risulta sempre regolato dalla domanda e dall'offerta, quindi non è certo che il valore calcolato secondo i predetti parametri sarebbe risultato coerente.
- 2) Che detto compendio attivo può invero risultare sfruttabile solo da acquirenti determinati alla scalata per l'acquisizione di molteplici lotti adiacenti affinché, dalla capacità edificatoria complessiva che tutti i lotti potranno esprimere allorquando acquisiti, potrà in effetti derivarsi la condizione per la costruzione di un fabbricato effettivamente fruibile.
- 3) La mancanza di utenze, acqua ed energetica, oltre quanto anzidetto, determinano di certo una evidente riduzione di appetibilità per detti frustoli in quanto ridotti nella loro fruibilità complessiva anche quali orti.

Per questi motivi l'importo della quota di 1/1 del valore di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) che interessa tutti i frustoli di terreno deve essere considerata congrua e coerente e quindi da intendersi quale proposta da accogliere, anche base d'asta per l'esperimento di una procedura competitiva dalla quale si deriverà l'eventuale effettivo e miglior prezzo di cessione.

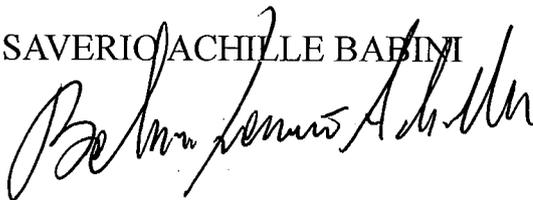
Pertanto ritengo che un importo accettabile e congruo per l'alienazione mediante vendita della quota di 1/1 dell'intero compendio attivo possa essere indicato in complessivi euro 2.500,00 (duemilacinquecento euro).

Non essendovi null'altro d'aggiungere né da valorizzare si chiudono le operazioni di stima.

Con osservanza.

Ravenna, li 10.02.2025

Lo stimatore arch. SAVERIO ACHILLE BABINI



Allegati:

- 1) Estratto catastale
- 2) Riprese fotografiche
- 3) CDU Melendugno + estratto di mappa
- 4) CDU Vernole + estratto di mappa





Riepilogo

Data: 19/10/2017 18:26:20
 Provincia: LECCE
 Tipo soggetto: Persona giuridica
 Ult.Aggiornamento: 18/10/2017
 Codice fiscale: 02326600398
 Catasto: Terreni

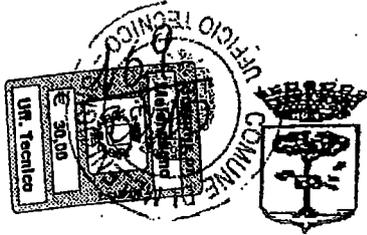
Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di Contact Center o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Altri Dati
Proprieta' per 1/1	MELENDUGNO	2	99		ULIVETO	2	20 are 38 ca	Euro:6,32	Euro: 5,26	
Proprieta' per 1/1	VERNOLE	25	142		ULIVETO	3	5 are 90 ca	Euro:1,37	Euro: 1,07	
Proprieta' per 1/1	VERNOLE	25	143		ULIVETO	3	1 are 24 ca	Euro:0,29	Euro: 0,22	
Proprieta' per 1/1	VERNOLE	25	41		ULIVETO	3	44 are 31 ca	Euro:10,30	Euro: 8,01	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

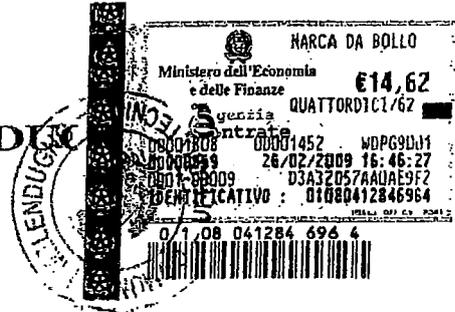
[Torna ai soggetti](#)
[Torna alle provincie](#)
[Nuova ricerca](#)


Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



ALLEGATO 4 B⁴
N. 1307 RACC.

CITTA' di MELENDUGNO
Provincia di Lecce



Via San Nicola n. 6 CAP 73026 CF 80010060756 Tel. 0832 832111 fax 832545

Prot. n. 16908

08/09/2010

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(art. 30 D.P.R. n. 380 del 6.6.2001)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO URBANISTICO

Visto:

- lo strumento ed ordinamento urbanistico vigente, le varianti in corso di approvazione e gli strumenti tutti;
- il disposto dell'art. 30 del DPR 6.6.2001 n. 380 in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia nel proprio territorio e le norme in essa richiamate;
- la richiesta del Geom. **Giuseppe CORVINO** (tecnico incaricato);

CERTIFICA

che il terreno sito in Agro di Melendugno, distinto in Catasto al Foglio n.2 particella n.99 di are 20,38 ha la seguente destinazione urbanistica:

- è tipizzato come **Zona El Agricola** con lotto minimo di intervento pari a mq. 5.000 disciplinata dalla normativa allegato n. 1;

Non esistono opere di trasformazione urbanistica;

Esistono i seguenti vincoli: Paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004;

I terreni sono sottoposti all'Osservanza delle Norme di Tutela del PUTT/P approvato con Delibera G.R. n. 1748 del 15/12/2000 - di cui al titolo II "Ambiti territoriali estesi" ed al titolo III "Ambiti Territoriali distinti" e rispettivamente secondo gli indirizzi previsti all'art.2.02 e direttive previste all'art.3.05. In ogni caso, per ogni intervento in tale area vanno osservate le varie disposizioni ed i vari adempimenti per ottenere il rilascio delle specifiche autorizzazioni e/o pareri e/o attestazioni paesaggistiche.



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(geom. Luigi SARACINO)



N=4900

Direzione Provinciale di Lecce Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT.SSA ISABELLA CORRADO

Vis. tel. (0.90 euro)



E=16200

I Particella: 99

Comune: MELENDUGNO
Foglio: 2

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Ott-2017 18:21:52
Prot. n. 881/2017

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
142
SAVERIO ACHILLE
BABINI
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI FRANCONIA



CITTA' DI VERNOLE

PROVINCIA DI LECCE

ALLEGATI
N. 11929 R/

Tel. 0832 / 899111 Fax 0832 / 891122

Part. IVA 02378100750 Cod. Fisc. 8001049075

SERVIZIO URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 del 06/06/2001 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta prot. n° 9580 del 03/07/2009 presentata dal Geom. Giuseppe CORVINO;
VISTO il vigente Programma di Fabbricazione;
VISTO il P.U.G. adottato il 16/02/2007 con Deliberazione n° 1 del Commissario ad Acta;
VISTI gli atti di ufficio;

CERTIFICA

Che i terreni siti nell'agro di questo Comune, risultano urbanisticamente così classificati:

a) Con riferimento al **Programma di Fabbricazione (P. di F.)** vigente:

Foglio 25 part.IIa 143 ricade in **Zona Agricola E1**;

Foglio 25 part.IIa 142 già di fatto strada (**S.P. Vanze - Mare**);

Foglio 25 part.IIa 41 ricade in **Zona Agricola E1**;

Le prescrizioni urbanistiche - **Zona Agricola E1** - di cui all'art.18 delle relative Norme Tecniche Attuazione così sommariamente riportate:

If. = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc./mq.;

H. = Max Altezza massima del fabbricato = 7,50;

b) Con riferimento al **Piano Urbanistico Generale** adottato il 16/02/2007 con Deliberazione del Commissario ad Acta:

Foglio 25 part.IIa 143 ricade in **Fasce di Rispetto Stradale**;

Foglio 25 part.IIa 142 già di fatto strada (**S.P. Vanze - Mare**);

Foglio 25 part.IIa 41 ricade in per il 35% circa in **Fasce di rispetto stradale** e per il 65% in **E3 - Zone agricole di interesse paesaggistico ed ambientale**;

Le prescrizioni urbanistiche - **Fasce di rispetto stradale** - di cui all'art.62 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

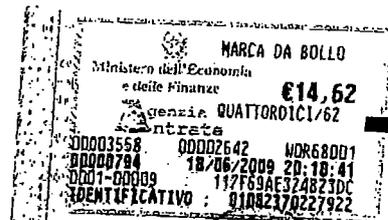
Le prescrizioni urbanistiche - **Zone E3** - di cui all'art. 46.5 delle relative Norme Tecniche Attuazione così sommariamente riportate:

If. = Indice di fabbricabilità fondiaria = 0,03 mc./mq.;

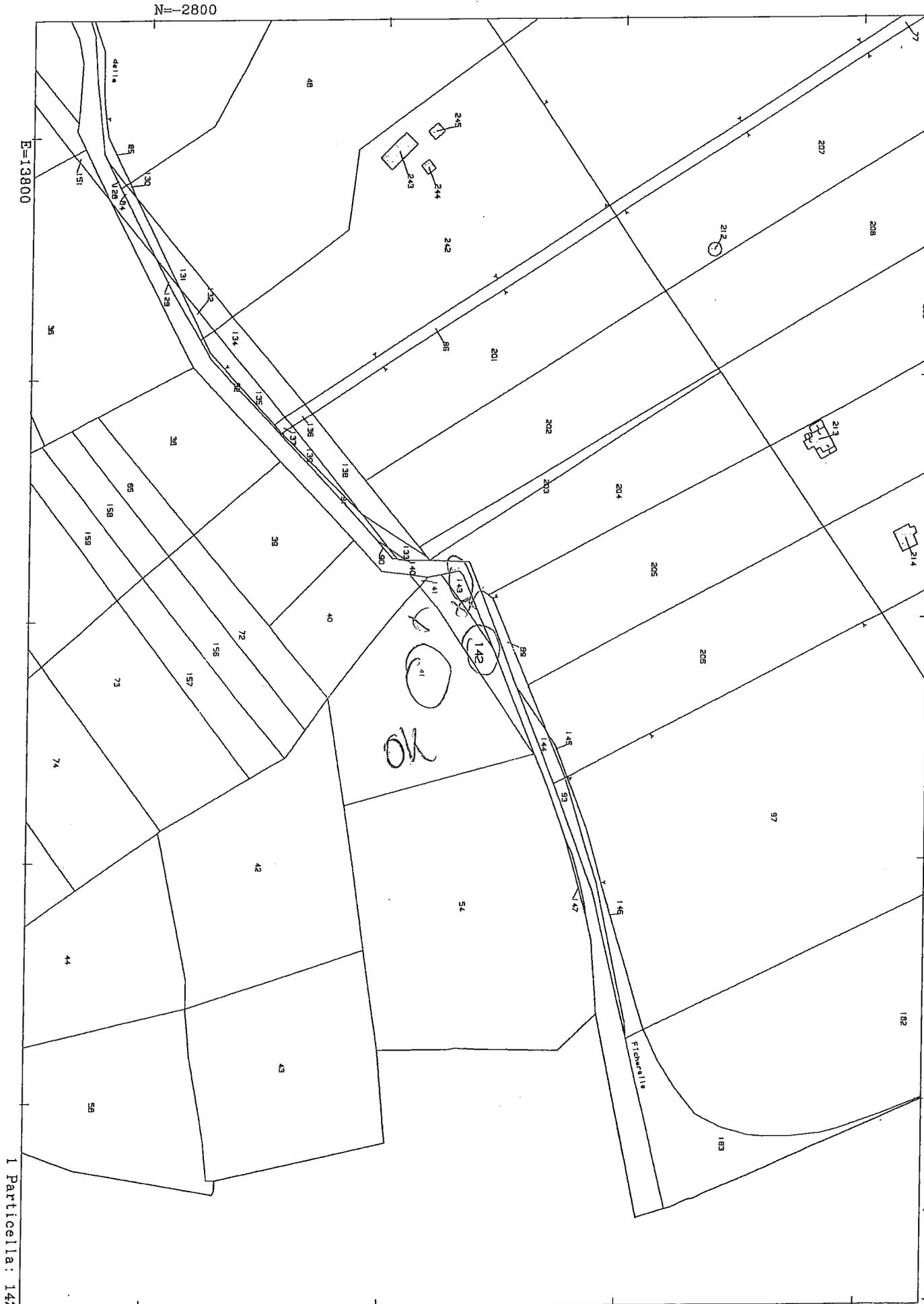
H. = Max Altezza massima del fabbricato = mt. 6,00;

Vernole, li 06/07/2009

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Ing. Antonio CASTRIGNANÓ)



Antonio Castriignanó



N=2800

E=13800

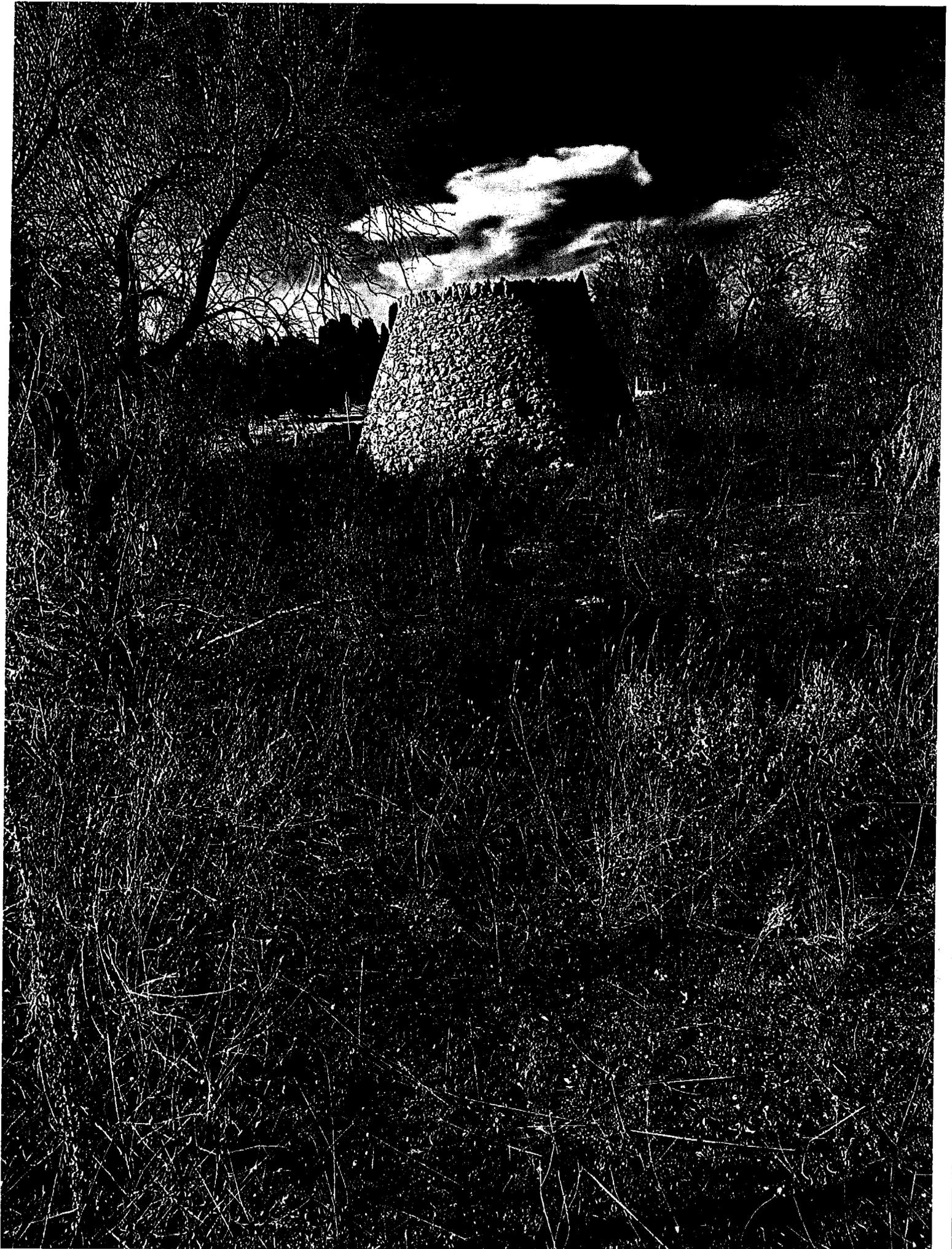
I Particella: 142

Comune: VERNOLE
Foglio: 25

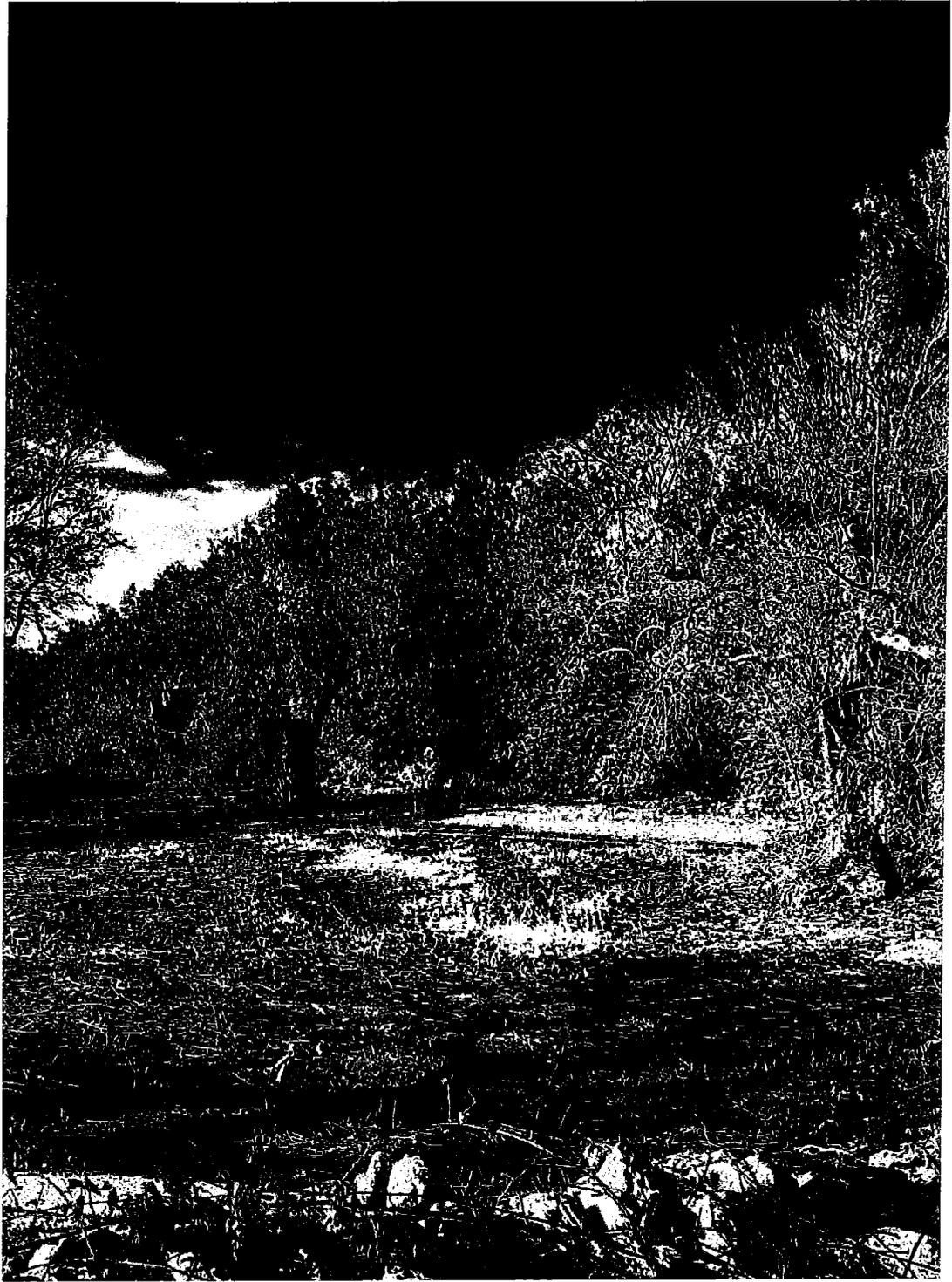
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

19-Ott-2017 18:18:22
Prot. n. T345146/2017

Saverio Achille Babini
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
142
SAVERIO ACHILLE
BABINI
ARCHITETTO



Abonelli
BABINI
ARCHITETTO
PROVINCIA DI FIRENZA



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
142
SAVERIO ACHILLE
BABINI
ARCHITETTO
DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

