

---

**TRIBUNALE DI LECCE**  
**SEZIONE COMMERCIALE**

**Esecuzione Forzata**

ntr

N. Gen. Rep. **000151/23**

**Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Gianluca ROLLO*  
*iscritto all'Albo della Provincia di Lecce al N. 2215*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce*  
*C.F. RLLGLC72C11E5060 - P.Iva 03680430752*

*con studio in Lecce (Lecce) Via E. M. Buccarelli, 15*

*cellulare: 3388458172*

*email: ing.gianlucarollo@gmail.com*

---



**Beni in Lecce (Lecce) Via Giovanbattista Pergolesi  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un lotto di terreno sito in contrada “Masseria Barba”- Lecce alla Via Giovanbattista Pergolesi.

Il lotto di terreno è composto da quattro particelle contigue (foto nn° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) facenti parte di una più vasta area sulla quale è insediato un complesso aziendale dedito all’ estrazione e frantumazione di calcare, alla produzione di conglomerati cementizi ed al recupero di rifiuti inerti.

Il lotto di terreno non ha un strada di accesso propria; è situato nella parte retrostante del complesso aziendale che è completamente recintato e vi si può accedere solo da Via Giovanbattista Pergolesi tramite un cancello pedonale e due carrai. Pertanto per consentire l’ ingresso autonomo al lotto di terreno sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico della particella limitrofa 199 di proprietà di terzi ed avente accesso diretto da Via Giovanbattista Pergolesi (foto n° 8). Il tutto come rappresentato sullo stralcio ortofoto allegato.

Le particelle hanno una differente destinazione urbanistica: le p.lle 200, 204, sono tipizzate in parte zone F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, ed in parte “zone per la viabilità”, e sono normate dagli artt. 108,115 delle N.T.A del P.R.G. vigente; la p.la 202 è tipizzata come zona F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, normata dall’ art. 108 delle N.T.A del P.R.G. vigente; la p.la 206 è tipizzata in parte zona E1 “zone agricole produttive normali”, in parte zona F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, in parte “zone per la viabilità”, in parte “zone F38 “verde di arredo stradale” ed in parte “fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, normate dagli artt. 83,108,115,116,117 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

Le p.lle 200, 202, 204, e parte della 206, sono gravate da servitù inamovibile di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA: una fascia di terreno di larghezza di 7,00 ml è attraversata da una linea elettrica aerea in media tensione sostenuta da pali in calcestruzzo armato e metallo. Inoltre, le particelle 200, 204, e parte della 206, sono interessate dagli ulteriori contesti paesaggistici “prati e pascoli naturali” che sono sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione del PPTR della Puglia. Per tale motivo le suddette particelle non sono utilizzate nell’ ambito del processo produttivo aziendale e sono attualmente delimitate da una rete metallica sorretta da paletti in ferro (foto nn° 1, 2, 3, 4). La restante porzione della particella 206 è utilizzata per l’ attività di recupero di inerti (foto nn°5, 6, 7, 8).

Il lotto di terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45.000**

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lecce (Lecce):

- partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 200, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 1 are 25 ca 93, reddito dominicale € 29,27, reddito agrario € 19,51.
- partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 202, qualità seminativo, classe 3, superficie are 02 ca 10, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,49.
- partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 204, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1 are 61 ca 63, reddito dominicale € 29,22, reddito agrario € 37,56.
- partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 206, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 1 are 60 ca 34, reddito dominicale € 70,39, reddito agrario € 41,40.

Confini: fgl. 192, p.lle 105, 199, 201, 203, 205; fgl. 208, p.lle 7, 59.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto di terreno è composto da quattro particelle contigue ed è privo di strada di accesso propria; è situato nella parte retrostante di un complesso aziendale completamente recintato ed avente accesso solo da Via Giovanbattista Pergolesi tramite un cancello pedonale e due carrai.

Pertanto per consentire l’ ingresso autonomo al lotto di terreno sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico della particella limitrofa. Le particelle hanno differente



destinazione urbanistica; alcune sono interessate da ulteriori contesti paesaggistici del PPTR della Puglia e gravate da servitù inamovibile di elettrodotto.

Caratteristiche zona: secondo il certificato di destinazione urbanistica n. 31/R/23 rilasciato dal Dirigente del Settore in data 27/09/2023 la destinazione ed i vincoli gravanti sono i seguenti:

**DESTINAZIONE:**

figl. 192, p.lle 200, 204, in parte zone F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, ed in parte “zone per la viabilità”, normate dagli artt. 108, 115 delle N.T.A del P.R.G. vigente; p.la 202 zona F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, normata dall’ art. 108 delle N.T.A del P.R.G. vigente; p.la 206 in parte zona E1 “zone agricole produttive normali”, in parte zona F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, in parte “zone per la viabilità”, in parte “zone F38 “verde di arredo stradale” ed in parte “fasce ed aree di rispetto alla rete viaria”, normate dagli artt. 83, 108, 115, 116, 117 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

**VINCOLI GRAVANTI SULLE AREE:**

P.P.T.R. G.R. n. 176 del 16/02/2015: le p.lle 200, 204, 206 in parte, sono interessate dagli ulteriori contesti “prati e pascoli naturali”.

Caratteristiche zone limitrofe: zone F31 “attrezzature ed impianti tecnologici di servizio Pubblico.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili sono gestiti dalla società debitrice.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**Servitù inamovibile di elettrodotto a favore di Enel distribuzione Spa**  
e contro [REDACTED], con sede in [REDACTED].

T [REDACTED] Catasto Terreni del Comune di  
Lecce (Lecce) foglio 192, particelle 200, 202, 204, 206; foglio 208, particella 7.

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria** a favore di [REDACTED]

[REDACTED] cc

Iscritta a Lecce in data 23/02/2015 al n. 486 di Reg. Part..

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 1.150.000,00.

L’ ipoteca grava per l’ intera proprietà sulle seguenti unità immobiliari: Catasto Terreni del Comune di Lecce (Lecce) foglio 192, particelle 200, 202, 204, 206.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Pignoramento Immobiliare** a favore di [REDACTED] (CF  
[REDACTED]), con  
sede in Lecce (LE).

Trascritto a Lecce in data 18/05/2023 al n. 15266 di Reg. Part..

Il pignoramento grava per l’ intera proprietà sulle seguenti unità immobiliari:  
Catasto Terreni del Comune di Lecce (Lecce) foglio 192, particelle 200, 202, 204,  
206.



4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[REDACTED] con sede in Lecce (LE), proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di ramo d'azienda per notar Gigino ROLLO del 14/10/2021 n. 2969 di Rep. [REDACTED] ha ceduto e venduto [REDACTED] che comprende anche gli immobili identificati nel Catasto Terreni con fgl. 192, p.lle 200, 202, 204 e 206.

**6.2 Precedenti proprietari:**

[REDACTED]  
14/04/2016 n. 1106 di Rep., trascritto a Lecce il 19/04/2016 al n. 8999 di Reg. Part. [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria tra l'altro anche degli immobili identificati nel Catasto Terreni con fgl. 192, p.lle 200, 202, 204 e 206.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Autorizzazione Unica Ambientale** allo scarico sul suolo di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento, alle emissioni in atmosfera, comunicazioni in materia di rifiuti, rilasciata dal SUAP del Comune di Lecce prima alla [REDACTED] ed infine volturata alla [REDACTED] è stata iscritta al n. 34 del Registro Provinciale Utilizzatori Rifiuti e può svolgere attività di recupero di rifiuti.

**Descrizione lotto di terreno di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un lotto di terreno sito in contrada "Masseria Barba"-Lecce alla Via Giovanbattista Pergolesi.

Il lotto di terreno è composto da quattro particelle contigue (foto nn° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) facenti parte di una più vasta area sulla quale è insediato un complesso aziendale dedito all'estrazione e frantumazione di calcare, alla produzione di conglomerati cementizi ed al recupero di rifiuti inerti. Il lotto di terreno non ha un strada di accesso propria; è situato nella parte retrostante del complesso aziendale che è completamente recintato e vi si può accedere solo da Via Giovanbattista Pergolesi tramite un cancello pedonale e due carrai. Pertanto per consentire l'ingresso autonomo al lotto di terreno sarà necessario costituire una servitù di passaggio a carico della particella limitrofa 199 di proprietà di terzi ed avente accesso diretto da Via Giovanbattista Pergolesi (foto n° 8). Il tutto come rappresentato sullo stralcio ortofoto allegato.

Le particelle hanno una differente destinazione urbanistica: le p.lle 200, 204, sono tipizzate in parte zona F31 "attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, ed in parte "zone per la viabilità", e sono normate dagli artt. 108,115 delle N.T.A del P.R.G. vigente; la p.lle 202 è tipizzata come zona F31 "attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, normata dall' art. 108 delle N.T.A del P.R.G. vigente; la p.lle 206 è tipizzata in parte zona E1 "zone agricole produttive normali", in parte zona F31 "attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico, in parte "zone per la viabilità", in parte "zone F38 "verde di arredo stradale" ed in parte "fasce ed aree di rispetto alla rete viaria", normate dagli artt. 83,108,115,116,117 delle N.T.A del P.R.G. vigente.

Le p.lle 200, 202, 204, e parte della 206, sono gravate da servitù inamovibile di elettrodotto a favore di Enel Distribuzione SpA: una fascia di terreno di larghezza di 7,00 ml è attraversata da una linea elettrica aerea in media tensione sostenuta da pali in calcestruzzo armato e metallo. Inoltre, le particelle 200, 204, e parte della 206, sono interessate dagli ulteriori contesti

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE

Perito: Ing. Gianluca ROLLO



paesaggistici "prati e pascoli naturali" che sono sottoposti a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione del PPTR della Puglia. Per tale motivo le suddette particelle non sono utilizzate nell'ambito del processo produttivo aziendale e sono attualmente delimitate da una rete metallica sorretta da paletti in ferro (foto nn° 1, 2, 3, 4). La restante porzione della particella 206 è utilizzata per l'attività di recupero di inerti (foto nn°5, 6, 7, 8).

Il lotto di terreno sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **45.000**

Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Lecce (Lecce):

partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 200, qualità uliveto, classe 3, superficie ha 1 are 25 ca 93, reddito dominicale € 29,27, reddito agrario € 19,51.

partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 202, qualità seminativo, classe 3, superficie are 02 ca 10, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,49.

partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 204, qualità seminativo, classe 4, superficie ha 1 are 61 ca 63, reddito dominicale € 29,22, reddito agrario € 37,56.

partita intestata a: [REDACTED] - sede in Lecce (LE) - proprietà 1/1. Foglio 192, particella 206, qualità semin arbor, classe 2, superficie ha 1 are 60 ca 34, reddito dominicale € 70,39, reddito agrario € 41,40.

Confini: fgl. 192, p.lle 105, 199, 201, 203, 205; fgl. 208, p.lle 7, 59.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
p.lle 200, 202, 204, 206 in parte, in stato di abbandono	Sup. reale lorda	34.000,00		
p.lla 206 restante parte, utilizzata per l'attività di recupero di rifiuti inerti	Sup. reale lorda	11.000,00		
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>45.000,00</b>		

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Il lotto è stato valutato tenendo nel dovuto conto tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il procedimento di stima adottato è quello "sintetico-comparativo" fondato su un'indagine di mercato esperita su beni analoghi e/o similari al bene oggetto di stima.

### 8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lecce; agenzie immobiliari private.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	lotto di terreno	45.000	€ 117.000,00	€ 117.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 17.550,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 99.450,00

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Gianluca ROLLO



Relazione lotto 001 creata in data 08/11/2023  
Codice documento: E067-23-000151-001

il perito  
Ing. Gianluca ROLLO

---

Giudice Dr. Annafrancesca CAPONE  
Perito: Ing. Gianluca ROLLO

